الكتب القانونية

# شرح قانون المباني

## طبقا لآخر تعديلات

جريمة البناء بدون ترخيص الحالات المستوجبة للترخيص . اجراءات الحصول على ترخيص . طريقة تنفيذ الترخيص . الترخيص الضمني . وقف الأعمال المخالفة . جريمة استئناف الأعمال المخالفة . هل يستلزم الحصول على ترخيص بالهدم ؟ . الاختصاص القضائي بنظر الطعون على قرارات الازالة ووقف الأعمال . طلبات وقف التنفيذ . المسئولية المدنية والجنائية للمهندس والمقاول . العقوبات . قرارات رئيس مجلس الوزراء بشأن ارتفاعات المباني وحالات الهدم . اللائحة التنفيذية للقانون . المستحدث من أحكام النقض .

دكتور
عبد الحميد الشواربي

١٩٩٧




الناشر منشأة المعارف بالاسكندرية
جلال حزى وشركاه

الناشر : منشأة المعارف بالاسكندرية

جلال حزى وشركاه

٤٤ ش سعد زغلول الاسكندرية تليفون / فاكس : ٤٨٣٣٣٠٣

# شـــرح

# قانون المبانى

# طبقاً لآخر تعديلات

القانون رقم ١٠٦ / ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ والقرارات المنفذة له .


دكتـــور

**عبد الحميد الشواربى**

المحامى بالنقض



**الطبعة الخامسة**

١٩٩٧

الناشر

منشأة المعارف بالإسكندرية

جلال حزى وشركاه



وكذلك مكنا ليوسف فى الأرض يتبوأ منها حيث يشاء
نصيب برحمتنا من نشاء ولا نضيع أجر المحسنين

صدق الله العظيم

# المقدمــة

صــدر قـانـون المـبـانـى رقم ١٠٦/١٩٧٦ بـشـأن المـبـانـى . وكـشـف التطبيق العملى لأحكامه ضآلة العقوبات التى قررت به ، والتى شجعت البعض على الاستمرار فى ارتكاب المخالفات . لذا فقد تناوله تعديل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ثم تعديل آخر بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

بعد أن المشرع أصدر القانون رقم ١٠١/١٩٩٦ ، والذى استهدف به التسير على المواطنين فى استخراج التراخيص بأن قصر مدته ، وخفض رسومه ومد صلاحيته كما لم يتضمن عقوبة على جريمة الهدم . فأصبح عملاً غير مؤثم . ولا شك أن هذه التعديلات لها أثرها المباشر على حركة البناء والتعمير .

وسنعرض فيما يلى شرحاً لأحكام هذه القوانين عرض النصوص السارية . فضلاً عن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠١/١٩٩٦ . واللائحة التنفيذية لقانون رقم ١٠٦/١٩٧٦ باعتبار أن بعض نصوصها لازالت سارية . والقرارات المنفذة لها .

.ونرجو أن يكون هذا العمل مما ينتفع به القارئ الكريم .

والله ولى التوفيق ،

المؤلف

# الفصل الأول

## قانون المبانى

### القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
### المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣
### والقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢
### والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦
### والقرارات المنفذة له

**مقدمة :**

فى أوائل الستينات بدأت تنتشر بصورة كبيرة حركة البناء والتشييد نتيجة زيادة الطلب على الوحدات السكنية وارتفاع معدل النمو السكانى ، وقد كانت أعمال البناء فى ذلك الوقت يحكمها القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٢٥ فى شأن تنظيم البناء ، ولأحكام الرقابة على المبانى صدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤م فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء حيث تضمن الالتزام بأسس التصميم والمواصفات الفنية للمواد المستعملة فيها والطرق الواجب اتباعها فى التنفيذ ، كما صدر القرار الوزارى رقم ١٠٩٣ لسنة ١٩٦٩ بالنسبة لأسس تصميم وتنفيذ الأساسات ، والقرار الوزارى رقم ١٠٩٥ لسنة ١٩٦٩ بالنسبة للخرسانة المسلحة وغيرها من القرارات الوزارية التى تبين المواصفات الفنية وطرق التنفيذ ، كما صدرت قرارات أخرى بشأن شروط استكشاف الموقع وتحديد خواص التربة واختباراتها ، وكذلك أسس وشروط استكشاف الموقع وتحديد خواص التربة واختباراتها ، وكذلك أسس وشروط تحديد اجراءات التحميل المسموح بها فى حالة الأساسات العادية وكذلك أعمال المبانى بالطوب ، وبعد ذلك صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء .

ثم صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم

أعمال البناء الذى حظر اقامة مبنى أو توسيعه أو استكماله أو تعليته أو هدمه أو حتى تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الادارية المختصة ، وأن يرفق بطلب الترخيص الرسومات المعمارية والانشائية والتنفيذية للمبنى المزمع انشاؤه ، موقعاً عليها من مهندس نقابى متخصص ، فضلاً عن الدراسات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأحمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها وبيان ما إذا كان الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوبة ، وكذا اقرار من مهندس نقابى مدنى أو معمارى بالاشراف على التنفيذ ، كما أوجب هذا القانون على الوحدة المختصة مراجعة واعتماد أصول الرسومات وصورها مع تقرير حقها فى ادخال التعديلات والتصميمات اللازمة ، واشترط أن يتم تنفيذ البناء وفقاً للأصول الفنية ، وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها .

وقد كشف التطبيق العملى لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ٧٦ أنه وإن كان يتضمن تنظيماً كاملاً لأعمال البناء إلا أن ضآلة العقوبات التى كانت مقررة به ، قد شجعت البعض على الاستمرار فى ارتكاب المخالفات ، وبناء العمارات المخالفة ، وترتب على ذلك انهيار بعض العمارات الجديدة ومنها عمارة البساتين التى راح ضحيتها حوالى ٦٠ شخصاً مما دعا إلى صدور القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ . بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ٧٦ بتشديد العقوبة على مخالفة أحكامه ، بحيث أصبحت تتراوح بين ١٠ آلاف جنيه ، ٥٠ ألف جنيه كما جعل مدة الحبس لا تقل عن ثلاث سنوات وتصل إلى خمس سنوات أو بإحدى هاتين العقوبتين ، ورغم ذلك فقد أثبت أيضاً التطبيق العملى للعقوبات المنصوص عليها فى القانون رقم ٢ لسنة ٨٢ عدم ملاءمتها للعديد من المخالفات التى لم يتجاوز فيها بناء حجرة بسيطة أو جدار أو عمل من أعمال البياض ، وصدرت أحكام ضدهم بالعقوبات المشددة بينما أقيمت عدة أدوار كاملة بالمخالفة للقانون لم تحرر عن معظمها محاضر وبالتالى لم توقع على مخالفتها العقوبات المشددة الأمر الذى

حدا بالبعض بالتقدم باقتراحات بمشروعات قوانين تستهدف وقف تطبيق القانون رقم ٢ لسنة ٨٢ أو تخفيف العقوبات وترك السلطة التقديرية للقاضى للمواءمة بين جسامة المخالفة والعقوبة المقررة ومراعاة الظروف الاجتماعية والاعتبارات الاقتصادية التى أدت إلى المخالفة ، مما حدا بالمشرع للتدخل بتعديل أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ٧٦ بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والذى استهدف به تحقيق الأغراض الآتية :

١- التأكيد على حق الجهة الادارية فى وقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى والتحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها خلال مدة الوقف .

٢- تقرير حق المحافظ أو من ينيبه فى اصدار قرار مسبب بازالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال بعد أخذ رأى لجنة تشكل من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين وذلك اختصاراً للاجراءات مع الغاء لجان التظلمات واللجان الاستشارية .

٣- الاكتفاء بما لصاحب الشأن من حق طبيعى فى اللجوء إلى القضاء الادارى لالغاء القرار إذا كان مخالفاً للقانون شأنه فى ذلك شأن القرارات الادارية .

٤- ادماج العقوبات المقررة فى القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ مع العقوبات المقررة فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ٧٦ حتى يتكامل النظام العقابى بالنسبة لمخالفات البناء بمراعاة ما يلى :

أ- معاقبة المقاول الذى يقوم بالتنفيذ بدون ترخيص بذات العقوبات المقررة للمالك .

ب- وجوب الحكم فضلاً عن العقوبات المقررة بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة وأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

جـ- وجوب الحكم على المخالف إذا كانت المخالفة متعلقة بمبانٍ

أقيمت بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها بغرامة اضافية لصالح الخزانة العامة تعادل قيمة الأعمال المخالفة ، وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه .

٥- النص على عقوبة السجن والغرامة بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريقة العمد أو الاهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصحيح أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء واستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات مع حظر التعامل نهائياً مع المقاول المسند إليه التنفيذ وشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ من سجلات نقابة المهندسين ويعاقب بالعقوبات السابقة مع من أهمل أو أخل بواجبات وظيفته .

٦- الغاء كل التجاوزات والاستثناءات الفردية بالنسبة إلى المخالفات المتعلقة بالالتزام بقيود الارتفاع أو بخطوط التنظيم .

٧- الزام كل من يشرع فى البناء أو التعلية وضع لافتة تحمل البيانات الجوهرية التى تفيد راغب التأجير أو التمليك ،كما تفيد المسئولين عن تطبيق قوانين توجيه بتنظيم أعمال البناء وأخصها رقم الترخيص وتاريخ صدوره ونوع البناء ومستواه وعدد الأدوار المسموح باقامتها وعدد الوحدات المزمع اقامتها ، وما خصص منها للتأجير والتمليك واسم المالك والمهندس والمشرف على التنفيذ واسم المقاول القائم بالتنفيذ وشركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين طبقاً للنموذج التى تحدده اللائحة التنفيذية مع عقاب المخالف بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه وبالحبس مدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين .

ثم صدر القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وتضمن المبادئ التالية :

١- يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص مراعاة لظروف العمران أو اعادة التخطيط لمدة سنة قابلة للتجديد لسنة أخرى .

٢- إذا كانت قيمة الأعمال مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر فيجب أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من ذلك الأعمال التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد .

٣- لا يعطى الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥ ٪ من قيمة الأعمال .

٤- يلتزم طالب الترخيص توفير أماكن مخصصة لايواء السيارات . كذا تركيب العدد اللازم من المصاعد . وفى حالة تراخى المالك عن ذلك ، يصدر المحافظ المختص قراراً بتكليف الجهة الادارية بتركيب المصعد مقابل ٢٥ ٪ من صافى الايراد .

ويجوز للجهة الادارية اصدار قرار بادارة المكان لمدة سنة قابلة للتجديد .

٥- يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية ورقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والبيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد .

ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات .

٦- انشاء جهاز تفتيش فنى على أعمال البناء .

٧- يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يلى :

أ- أية وحدة أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً .

ب- أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان . ولا يجوز شهر هذا التصرف . ويكون لكل ذوى الشأن والنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف .

٨- أصبحت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين فى حالة مخالفة أحكام اقامة المكان المخصص

لايواء السيارات ، أو تركيب المصاعد أو الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه أو عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات والبيانات الخاصة بعدد الأدوار ورقم الترخيص ، وفى حالة عدم وضع لافتة بها بيانات الترخيص .

٩- أما حالات المخالفات الأخرى التى تقع بالمخالفة لأحكام القانون أصبحت العقوبة الحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها أو بإحدى هاتين العقوبتين .

ثم صدر القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ واستهدف القانون ما يلى :

١- الغاء المادة ٦ مكرراً والتى تقضى باستخراج الترخيص على مرتين وجعله على مرة واحدة ، وتقصير مدة استخراج الترخيص وجعلها ثلاثين يوماً بدلاً من ستين يوماً .

٢- تخفيض الرسوم المستحقة على اصدار الترخيص وتجديده بحيث لا يزيد رسوم فحص مستندات طلب الترخيص على مائة جنيه ورسوم اصدار الترخيص على ٤٠٠ جنيه ، فضلاً عن ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها لازالة وتصحيح الأعمال المخالفة .

٣- الغاء خطاب الضمان المنصوص عليه فى المادة ٧ مكرر والذى يصدر لصالح الوحدة المحلية والمحدد بـ ٥٪ من قيمة الأعمال اكتفاء بما قرره المشروع فى المادة ٦ من فرض رسم قدره ١٪ من قيمة الأعمال .

٤- عدم الالتزام بالاكتتاب فى سندات الاسكان والغاء المادة ٦ من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى .

٥- مد صلاحية الترخيص ثلاث سنوات بعد السنة الممنوحة للترخيص للبدء فى الأعمال .

٦- تحديد الارتفاع الكلى للمبنى إلى مرة ونصف عرض الشارع بحد اقصى ٣٦ متراً مع جواز الاعفاء من قيد الارتفاع فى حالات الضرورة القصوى لاعتبارات قومية أو لمصلحة اقتصادية أو لظروف العمران ، وذلك بقرار من رئيس مجلس الوزراء .

ونظراً لما قدمه القانون من تيسيرات ، فقد تم وضع بعض الضوابط والقواعد للرقابة على أعمال البناء وذلك لتلافى المخالفات التى قد تقع مستقبلاً ، **ومن هذه الضوابط ما يلى :**

١- ضرورة اعلان المحافظ المختص قبل قيام المالك بالشروع فى البناء فى حالة انقضاء المدة المحددة للبت فى طلب الترخيص دون صدور قرار مسبب من الجهة الادارية ، والتأكيد على التزام المالك بمراعاة الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون .

٢- اعطاء الحق لشاغلى المبنى للقيام بالأعمال التى قد يتراخى المالك عن القيام بها بقصد الاضرار بالشاغلين ، وأن يتم ذلك خصماً من مستحقاته لديهم مع وضع معيار محدد لاعتبار المالك متراخياً فى ذلك ، ومع اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم قبل قيام المالك أو الشاغلين بتصحيح الأعمال حتى يتسنى لها متابعة التنفيذ .

٣- تخويل المحافظ سلطة الهدم الفورى للأعمال المخالفة لقيود الارتفاع أو لخطوط التنظيم أو عدم تجهيز مكان لايواء السيارات أو التعدى على الأراضى المعتبرة أثراً طبقاً لأحكام قانون حماية الآثار .

٤- الغاء اللجنة المنصوص عليها فى القانون الحالى والتى كان يتعين على المحافظ أخذ رأيها قبل اصدار قرار الازالة .

٥- الابقاء على سلطة المحافظ فى التجاوز عن الازالة فى بعض المخالفات اليسيرة التى حددتها المادة ٣٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

٦- عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ العقوبات المالية المقضى بها حتى تكون عقوبة الغرامة فيها الردع الكافى عن مخالفة أحكام هذا القانون .

٧- أعاد القانون النظر فى ترتيب العقوبات والتنسيق بينها ، كما أناط المشرع بمحكمة القضاء الادارى دون غيرها الفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تنفيذاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية ، وكذلك اشكالات التنفيذ الصادرة منها .

## التعليق على نصوص القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقوانين أرقام ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ، ١٠١ لسنة ١٩٩٦

رأينا أن أفضل طريق لشرح هذا القانون هى التعليق على نصوصه نصاً بنص .

مادة ١ ملغاة بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

مادة ٢ ملغاة بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

مادة ٣ ملغاة بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

وقد قصد المشرع بالغاء مواد الباب الأول من القانون تيسير اجراءات صرف تراخيص البناء بالسرعة المطلوبة دون اختناقات أو معوقات وعلى هذا لا تعد جريمة اقامة مبنى تزيد قيمة الأعمال المطلوب اجراؤها عن خمسة آلاف جنيه دون موافقة لجنة تنظيم أعمال البناء ما دام أن هذا البناء ليس من المستوى الفاخر .

### التعليق :

ألغى المشرع الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ٧٦ الذى كان يتضمن المواد من ١ إلى ٣ بمقتضى حكم المادة ١٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . وتنص المادة ٢١ من القانون سالف الذكر على أنه (فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون) .

**مادة ٤ :** (معدلة بالمادة الأولى من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ) :

لا يجوز انشاء مبانٍ أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وفقاً لما تبيّنه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ولا يجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار إليها إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية .

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبىّ الطريق عاماً كان أو خاصاً ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه .

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية .

## التعليق :

حظرت المادة الرابعة انشاء بناء أو اقامة أعمال (كالأسوار والسياجات والنصب وما شابهها ) أو تعليتها أو تعديلها إلا بترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو اخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ، وشمل الحظر أعمال التدعيم وهى تقوية المبانى القائمة وازالة ما بها من خلل ، لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية ، ويسرى الحظر أيضاً على أعمال الهدم للمبانى والمنشآت القائمة حتى لو كانت آيلة للسقوط لأن هذه العملية تحتاج بدورها لرقابة فنية ولاتخاذ احتياطيات عديدة أثناء الهدم كما أن الحظر شمل كذلك أعمال تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه مثل التكسية بالرخام وغيرها من المواد لما لذلك من أثر على جمال وتنسيق الواجهات . واحالت هذه المادة فى شأن التفاصيل إلى اللائحة . كما

نصت على عدم جواز الترخيص إلا إذا كان متفقاً والأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية ، كما تحدد اللائحة الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبىّ الطريق عاماً كان أو خاصاً وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة حدوث التوقف عنه ، وذلك لكى تواجه اللائحة فى مرونة ما ينص عليه القانون فى شأن قيام مهندس التنظيم بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق فى الطبيعة واخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بعد الارتفاع بالبناء بمقدار متر واحد على الأكثر من منسوب سطح الطريق للتحقق من اتباع خط التنظيم أو حد الطريق وكذا اخطار الجهة المذكورة باستئناف العمل فى حالة ايقافه مدة تزيد على ثلاثة شهور وغير ذلك من الحالات التى يرد تنظيمها باللائحة .

وهذه المادة يعاقب على مخالفتها جنائياً بمقتضى المادة ٢٢ من هذا القانون فيراجع التعليق عليها .

## الأعمال المحظورة قبل الحصول على الترخيص:

١- **انشاء المبانى :** وهو استحداث المبانى أو البدء فى اقامتها .

ولا عبرة بنوع البناء . فقد يكون البناء من الخشب أو الحديد أو الأحجار أى كل شئ متماسك . ويجب أن يكون متصلاً بالأرض فى اتصال قرار . أى البناء على سطح الأرض أو عمل الأساسات . أو بناء دور علوى على دور سفلى ودون ذلك لا يعد بناء . فاقامة حوائط من الخشب على الأرض لا يعد بناءاً . ويستوى بعد ذلك أن يكون البناء كاملاً أو ناقصاً . مشيداً فوق سطح الأرض أو فى باطن الأرض . ولا يهم الغرض الذى من أجله أنشئ المبنى .

٢- **اقامة الأعمال :** يقصد بها اقامة الأسوار السياجات والبلكونات والسلالم الخارجية المكشوفة .

٣- **التوسع :** وهى زيادة مساحة أو حجم البناء دون تعليته . ومثال ذلك ازالة حوائط فاصلة بين شقتين وجعلهما شقة واحدة .

٤- **التعلية** : وهى الارتفاع بالمبنى القائم إلى أكثر من الارتفاع المرخص به أو زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من العدد الوارد بالترخيص .

٥- **التعديل** : هو تغيير بعض معالم البناء القائم ، ولا يشترط أن ينصب التعديل على جدران المبنى الرئيسية أو على إحدى جدرانه أو على إحدى حجراته ، وإنما يمكن أن يرد على أى جزء فى المبنى كالمدخل أو السلالم أو الشرفات .

٦- **التدعيم** : هو تقوية المبانى القائمة وازالة ما بها من خلل باستعمال مواد البناء كالطوب والخرسانة والحديد والأخشاب . والقصد من الحظر هو أن هذه العملية تحتاج إلى رقابة ومواصفات فنية . فلا بد من ترخيص لها .

٧- **الهدم** : هو ازالة المبانى القائمة حتى سطح الأرض . سواء كان كلياً أو جزئياً وسواء كانت المنشآت سليمة أو أيلة للسقوط . والحكمة من الحظر أن هذه العملية تحتاج لرقابة فنية واحتياطات معينة لوقاية المبانى المجاورة والسكان . والحفر الذى يتم بغير غرض البناء لا يعتبر من قبيل الهدم ، فلا يلزم ترخيص لاجرائه . بيد أن القانون رقم ١٩٩٦/١٠١ لم يشترط الحصول على ترخيص بشأن الهدم ومن ثم أصبح فعلاً غير مؤثم .

٨- **التشطيبات الخارجية** : والمقصود بها التغطية لواجهات المبانى بالبياض وخلافه سواء المطلة على الطريق العام أو غير مطلة . ولا تشمل التشطيبات أعمال الدهانات إنما يقصد بها أى تكسيات على واجهة العقار سواء بالأحجار أو الرخام أو الجرانيت . أو الكرنيش وهى الزخرفة التى تبرز عن الحوائط .

## أعمال الترميم لا تحتاج إلى ترخيص :

**الترميم** : هو ما يرد على المبنى من اصلاحات تقتضيها الضرورة لازالة ما يعتور البناء من خلل ، وهى لا تعنى القيام بانشاءات جديدة . ويعتبر من أعمال الترميم ، تدعيم الأساسات وترميم الشروخ ، وتنكيس الأجزاء المتآكلة . وتدعيم الأعمدة والأسقف والأرضيات ودرج السلم وخزانات وطلمبات المياه .

لم ترد أعمال الترميم ضمن الأعمال المنصوص عليها بالمباني الآيلة من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ومن ثم فلا تحتاج إلى ترخيص للقيام بها (١) .

ومناط الحظر الذى افترضه الشارع رهن باقامة البناء لا بملكيتها(٢) كما أن الحصول على الترخيص واجب حتى ولو كانت الأرض غير مقسمة أو خارج كردون المدينة . فإن تعذر الحصول على الترخيص لهذه الأسباب لا يعفى من تبعة اقامة بغير ترخيص (٣) .

وجاء نص المادة الرابعة مطلقاً من كل قيد وليس فيه ما يفيد قصر الرخصة على الأبنية التى تقام على الأملاك الخاصة دون العامة . ما دام الشارع قد أوجب الحصول على الترخيص . فليس هناك ما يفيد تخصيص جهة دون أخرى (٤) . فتخاطب بأحكام المادة الجمعيات والمؤسسات وشركات القطاع العام والوزارات والمصالح ووحدات الحكم المحلى .

ويشترط لاصدار الترخيص :

١- مطابقة المبانى والأعمال لأحكام القانون .

٢- اتفاق المبانى والأعمال مع الأصول الفنية .

٣- اتفاق المبانى والأعمال مع المواصفات العامة لمستويات الاسكان المنصوص عليها باللائحة .

٤- اتفاق المبانى والأعمال مع مقتضيات الأمن .

٥- اتفاق المبانى مع مقتضيات القواعد الصحية .

ويعاقب على مخالفة هذه المادة بالحبس وغرامة تعادل قيمة

---

(١) نقض ١٩٦٠/٦/١٤ طعن رقم ١٨١٦ لسنة ٢٩ق ، طعن رقم ١٨١٥ لسنة ٢٩ق ذات الجلسة . نقض ١٩٧٥/٢/١٧ طعن رقم ٣١ لسنة ٤٥ق١ .

(٢) نقض ١٩٦٧/٥/١٥ طعن رقم ٥٥٧ لسنة ٣٧ق١ .

(٣) نقض ١٩٧٢/١١/٢٦ طعن رم ٩٤٥ لسنة ٤٢ق .

(٤) نقض ١٩٦١/٣/١٣ طعن رقم ٢٣٢٣ لسنة ٣٠ق .

الأعمال أو بإحدى هاتين العقوبتين مع ازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال الناقصة .

وإذ كانت المخالفة متعلقة بمباني أقيمت بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها تعين الحكم على المخالف بغرامة اضافية لصالح الخزانة العامة تعادل قيمة الأعمال المخالفة وتؤول حصيلة الغرامة الاضافية إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى ولم ينص القانون على عقوبة للشروع فى البناء . ومن ثم يضمن الشروع فى هذه الجرائم بمنأى عن التأثيم .

وجريمة البناء أو اقامة الأعمال بدون ترخيص هى جريمة وقتية . بمعنى أنها موقوتة بطبيعتها . فهى تتم وتنتهى بمجرد اقامة البناء أو الأعمال مما لا يمكن معه تكرر حصول تدخل من جانب الجائز فى هذا الفعل ذاته ، ولا يعتد فى ذلك باستمرار وجود البناء أو الأعمال التى أقامها ، لأن ذلك مجرد أثر من آثار الجريمة . ولا يعتد بأثر الفعل فى تكييفه قانوناً (١) .

ويترتب على ذلك احتساب مدة انقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة من تاريخ انتهاء البناء أو اقامة الأعمال دون الاعتداد بالزمن الذى يستمر فيه وجود البناء أو الأعمال بعد اقامتها .

وجريمة البناء بغير ترخيص هى من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية – إذ هى حينئذ تقوم على نشاط – وإن اقترف فى أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع اجرائى واحد . والاعتداء فيه مسلط على حق واحد ، وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يعرض بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة اجرامية فى نظر القانون ، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأعمال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم (٢) .

---

(١) نقض ١٩٨٢/٩/٨ طعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٥٢ق .
(٢) نقض ١٩٨٤/٤/٢٤ طعن رقم ١٩٥٦ لسنة ٥٣ق . وراجع بتفصيل : شرح قانون المبانى للمستشار محمد عزمى البكرى ط١٩٨٨ .

مادة ٥ : الفقرتان الأولى والثانية معدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

يقدم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو من يمثله قانوناً إلى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به المستندات والاجراءات والنماذج التى تحددها اللائحة التنفيذية .

ويجب أن تكون الرسومات أو أى تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى متخصص وفقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية .

ويكون المهندس المصمم مسئولاً مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم وعليه الالتزام فى اعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وفق الاعداد ، والقرارات الصادرة فى شأن تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

## تعليق :

اشترطت المادة الخامسة تقديم طلب الحصول على الترخيص مرفق بالمستندات والبيانات والموافقات التى تحددها اللائحة وذلك مراعاة لأحكام بعض القوانين التى تتطلب الحصول مقدماً على موافقة بعض الجهات ، مثل هيئة التصنيع بالنسبة للمنشآت الصناعية ، ووزارة السياحة بالنسبة للمنشآت الفندقية والسياحية ، ووزارة الزراعة بالنسبة للأراضى الزراعية وغيرها من الحالات المنصوص عليها فى العديد من التشريعات ، كما اشترطت هذه المادة تقديم الرسومات المعمارية والانشائية التنفيذية التى تحددها اللائحة . وقصد أيضاً فى الرسومات المطلوبة على هذا النحو أن تكون بالتفصيل المناسب الذى يعين الجهة المختصة عن الوقوف على الجوانب ذات الأثر فى تكوين وانشاء وسلامة المبنى .

وقد اشترطت المادة وجوب أن تكون الرسومات وأية تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى متخصص وفقاً للقواعد التى يصدر بها

قرار من وزير الاسكان والتعمير وبعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين ، ولما كانت بعض الأعمال لها طابع خاص يتطلب قيام المهندسين الاستشاريين بتصميمها لذلك فقد نصت المادة على أن تتضمن هذه القواعد بيان ذلك .

كما نصت أيضاً على أن يكون المهندس المصمم مسئولاً مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم وهو حكم يواكب نص المادة ٦٥٢ من القانون المدنى ، كما أوجبت عليه الالتزام فى اعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية وكذا المواصفات السارية وقت اعدادها ، كما يلتزم بالقرارات الصادرة فى هذا الشأن من حيث تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء . وقد قصد من هذا الحكم أن تكون القرارات المذكورة ملزمة للمهندس والمصمم حتى ولو كان يصمم فى مجال لا تسرى فيه هذه القرارات وفقاً للقانون وذلك فيما لم يرد به نص خاص باللائحة (المذكرة الايضاحية للقانون) .

وقد نصت المواد ٢٢ ، ٢٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على أن يقدم طلب الترخيص فى اجراء الأعمال المنصوص عليها فى المادة ٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه على النموذج المرافق لهذا القرار ومرفق به المستندات التالية :

## أولاً : بالنسبة للانشاء أو التعلية أو الاضافة أو التعديل :

يقدم طلب الترخيص على النموذج المرفق بهذا القرار ومرفقاً به الآتى :

١- الايصال الدال على سداد رسم فحص الرسومات والبيانات .

٢- رسم عام للموقع بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠٠ موضحاً عليه حدود وأبعاد أرض الموقع المطلوب الترخيص به ومسطح كل من الأرض الكلية والجزء المراد البناء عليه بالتحديد والطرق التى يطل عليها وعروضها .

٣- ثلاثة ملفات يحتوى كل منها على نسخة من الرسومات

المعمارية للمساقط الأفقية للأدوار والواجهات وقطاع رأسى مبيناً عليه ارتفاعات المبنى مقارناً بمنسوب صفر الطريق والرسومات الانشائية للأساسات والأعمدة وتسليح الأسقف مرفقاً بها صورة من النوتة الحسابية الانشائية على أن تكون الرسومات جميعها موقعة من مهندس نقابى متخصص . وكذا تقرير من مهندس استشارى انشائى يفيد أن الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها شاملاً تحقيق معامل الأمان ومواجهة الكوارث الطبيعية ، طبقاً لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصرى ومبيناً فيه بيانات التربة بالموقع . وفى حالتىّ التعلية والتعديل فيلزم تقديم تقرير من مهندس استشارى انشائى له خبرة لا تقل عن ٢٥ عاماً وأن يشتمل التقرير على معاينة وفحص ودراسة المبانى القائمة وإثبات قدرتها على تحمل الأعمال موضوع الترخيص .

٤- وفى حالة زيادة قيمة المبانى عن ١٥٠ ألف جنيه و٧٥ ألف جنيه فى حالة التعلية يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين المنصوص عليها فى المادة ٨ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء .

## ثانياً : بالنسبة لأعمال التدعيم والترميم التى تمس الناحية الانشائية :

١- استيفاء البندين ١ ، ٢ من البند أولاً .

٢- تقرير فنى من مهندس استشارى متخصص فى الهندسة الانشائية أو تصميم المنشآت الخرسانية أو المنشآت المعدنية (حسب النظام الانشائى للمبنى) له خبرة لا تقل عن ٢٥ عاماً يبين أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ بما يحقق الأمان الكافى أثناء وبعد التنفيذ مصحوباً بالرسومات الانشائية اللازمة .

## ثالثاً : بالنسبة للأعمال التى لا تمس العناصر الانشائية :

١- استيفاء البندين ١ ، ٢ من البند أولاً .

٢- مقايسة تفصيلية تشمل بنود الأعمال المطلوب الترخيص

بها موقعاً عليها من مهندس نقابى تخصص مدنى أو عمارة .

رابعاً :

يقدم طلب الترخيص فى ادخال التعديل أو التغيير الجوهرى فى الرسومات المعتمدة والذى يمس الناحية المعمارية أو الانشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال موقعاً عليه من الطالب ومرفقاً به رسم من ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معمارياً وانشائياً بمقايس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ معتمداً من المهندس المعمارى أو الانشائى المصمم حسب الأحوال .

أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ مثل انحراف مواضع الفتحات ، واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى فى شأنها بتقديم أصول الرسومات المعتمدة إلى الجهة المختصة بشئون التنظيم لإثبات التعديل عليها .

وتقبل الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم ما دام طلب الترخيص مستوفياً للمرفقات الموضحة فى المادة ٢٢ من هذه اللائحة وذلك بعد سداد رسم الفحص ولا يجوز بأى حال من الأحوال تأخير قبول سداد رسم الفحص .

تقوم الجهة الادارية بفحص الطلب وبياناته ومرفقاته خلال مدة أقصاها ثلاثة أيام من تاريخ سداد رسم الفحص فإذا تبين صحة الطلب ومرفقاته ومطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة يتم اصدار الترخيص وصرفه للطالب خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ سداد رسم الفحص .

أما إذا تبين وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو ادخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات يتم اخطار الطالب بذلك بموجب خطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول وعلى عنوانه المختار المحدد بطلب الترخيص ولا يعتد بالخطابات التى تصدر من الجهة الادارية بوقف النظر فى الطلب أو رفضه دون ابداء أسباب وفى جميع الأحوال يتم مراجعة واصدار الترخيص فى مدة لا تجاوز أربعة أسابيع من تاريخ

استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة .

ويبين فى قرار الترخيص خط التنظيم المعتمد وكذا الحد المقرر للبناء كما يبين أيضاً عرض الطريق والمناسيب المقررة له وأية بيانات أخرى يتطلبها أى قانون أخر .

ويقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار مرفقاً به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد فى حالة الموافقة دون مقابل .

وإذا توقف المالك عن البناء بعد الشروع فيه لمدة ثلاث سنوات كاملة وجب عليه قبل استئناف الأعمال التقدم للجهة الادارية المختصة لحصوله على موافقتها على سريان الترخيص دون مقابل .

مادة ٦ : تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص بها بعد مراجعتها مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية قامت باصدار الترخيص . ويحدد فى الترخيص خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشارع والمناسيب المقررة فيها أمام واجهات البناء وأى بيانات يتطلبها أى قانون أخر .

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو ادخال تعديلات أو تصميمات فى الرسوم طبقاً لما يحدده القانون ولائحته التنفيذية أعلنت المالك أو من يمثله قانوناً بذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب .

ويتم البت فى طلب الترخيص فى مدة لا تجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة .

ويصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة

قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص على ألا تجاوز مائة جنيه .

كما يحدد الرسوم المستحقة عن اصدار الترخيص وعن تجديده بما يجاوز أربعمائة جنيه .

ويؤدى طالب الترخيص رسماً مقداره ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الازالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية التصرف فيه .

وفى جميع الأحوال لا يجوز فرض أى مبالغ على اصدار الترخيص تحت أى مسمى عما ورد بالفقرتين السابقتين .

## التعليق :

حددت هذه المادة المواعيد التى يجب خلالها على الجهة المختصة فحص طلب الترخيص والبت فيه وأوجبت عليها اصدار الترخيص إذا ثبت لها أن الأعمال المطلوبة مطابقة لأحكام القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ، وذلك بعد مراجعة واعتماد الرسومات أصولاً وصوراً واحكاماً للرقابة ومنعاً من التحايل ، وقد اقتضى الزام الجهة المختصة بمراجعة الرسومات يقصر مدة البت من ستين يوماً إلى ثلاثين يوماً لسرعة الاجراءات . كما نصت هذه المادة على أن يحدد فى الترخيص خط التنظيم أو خط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء ، وكذا أية بيانات يتطلبها أى قانون آخر ، وقد بينت هذه المادة الاجراءات الواجب اتخاذها إذا رأت الجهة المختصة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو ادخال تعديلات أو تصميمات فى الرسومات (المذكرة الايضاحية) .

كما حددت اللائحة التنفيذية التعريفات الخاصة بخط التنظيم وحد الطريق وعرض الشارع وخط البناء . فنعرض لها فيما يلى :

**فخط التنظيم :** هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة .

**حد الطريق :** هو الخط الذى يحدد عرض الطريق عاماً كان أو خاصاً .

**خط البناء :** هو الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو وارداً على أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطات المختصة وفقاً لأحكام القانون .

**عرض الطريق :** فقد حددت المادة ٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠١/١٩٩٦ عرض الطريق بأنه لا يجوز امكان بناء يقل عرضه عن ستة أمتار عرض الطريق .

وإذا رأت جهة الادارة استيفاء بعض بيانات فى الطلب أمر تقديم مستندات أو ادخال تعديلات فى الرسوم . فتعلن المالك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب .

ولم تبين المادة طريق الاعلان . وإن كان يجوز الاعلان بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

ويتم البت فى الطلب بعد استيفاء البيانات المطلوبة فى مدة لا تجاوز أربعة أسابيع .

والمحافظ المختص يحدد الرسوم المستحقة عن فحص الرسوم والمستندات بعد الرجوع إلى الوحدة المحلية .

وتخصص من هذه الرسوم ١ ٪ من قيمة الأعمال لمواجهة نفقات الازالة وتصحيح الأعمال .

وتحتفظ المحافظة بحصيلة الـ ١ ٪ المنصوص عليها فى المادة ٦ من القانون فى حساب خاص بالخدمات والتنمية المحلية بالمحافظة يتم التصرف منه بقرار من المحافظ المختص فى الأغراض التالية :

قيمة الدمغات الهندسية لنقابة المهندسين طبقاً للقانون المنظم لها ازالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها .

ازالة المخلفات الناتجة عن أعمال البناء إذا لم يقم ذوى الشأن بازالتها خلال المدة التى تحددها الجهة الادارية .

اصلاح التلفيات التى تحدث بالمرافق العامة نتيجة أعمال البناء مقابل اشغال الطريق العام والأرصفة .

كل ذلك دون اخلال بحق الجهة الادارية فى تحصيل نفقات التصحيح أو الازالة أو اصلاح التلفيات أو مقابل الاشغال بطريق الحجز الادارى . ويرحل فائض حصيلة هذا الحساب سنوياً للتصرف منه فى الأغراض المشار إليها (المادة ٤ من اللائحة التنفيذية) .

**مادة ٧ :** يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه ، دون صدور قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة لشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة ادخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات وذلك بعد قيام المالك أو من يمثله قانوناً باعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه على البدء فى التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية .

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات التراخيص فى التعلية ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص لها على النحو الذى يؤيده تقرير فنى من مهندس استشارى انشائى مع الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول .

ويجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص وكل من وزير الاسكان ووزير الادارة المحلية بوقف الترخيص فيها لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقاً لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو اعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى

الوقائع المصرية . ولمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزيرين مد الوقف لمدد أخرى لاعتبارات تقدرها وذلك بحد أقصى أربع سنوات .

والمستفاد من نصوص المواد الرابعة والخامسة والسادسة والسابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الذكر ، أن الأصل يقضى بأنه لا يجوز انشاء مبانٍ أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تعليتها أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك . وتلتزم هذه الجهة بفحص طلب الترخيص والبت فيه خلال المواعيد المنصوص عليها فى المادة السادسة بحيث أنه إذا لم تصدر قراراً مسبباً برفض هذا الطلب خلال تلك المواعيد ، ففى هذه الحالة تقوم قرينة قانونية على ما هو مستفاد من اتجاه ارادتها الضمنية على قبول طلب الترخيص بافتراض أن الرسومات الهندسية مطابقة للأصول الفنية على النحو الذى تتطلبه اللائحة التنفيذية ، بما مؤداه أن هذه القرينة لا تقوم مطلقاً إذا كانت الرسومات غير مطابقة للأصول الفنية التى نصت عليها اللائحة التنفيذية .

وتطبيقاً لما تقدم ، فلا يجوز اعتبار طلب الترخيص مقبولاً بالنسبة لبعض الطوابق المقدم عنها هذا الطلب فى حالة التعلية إذا كانت تجاوز قيود الارتفاع المنصوص عليها فى اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، فمتى كان الثابت أن عروض الشوارع لا تسمح مطلقاً بتعلية المبنى لعدة طوابق ، وأصدرت الجهة الادارية المختصة قراراً بازالة هذه الطوابق لتجاوز الارتفاع المسموح به قانوناً ، فإنه لا يجوز اعتبار طلب الترخيص بتلك التعلية مقبولاً فى هذه الحالة بالنسبة لتلك الطوابق ، ويعتبر طالب الترخيص تبعاً لذلك قد أقام الطوابق المذكورة بدون ترخيص بالمخالفة لحكم المادة الرابعة من القانون المذكورة ، ويكون القرار الصادر بازالتها قد صادف حكم القانون .

والمستفاد اذن من النصوص المتعلقة بمنح تراخيص انشاء المبانى أو اقامة الأعمال فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والقوانين المعدلة له ، إن اختصاص الجهة المختصة بشئون التنظيم إنما هو اختصاص مقيد

ومخصص الأهداف بالنظر إلى أن الهدف الذى تغياه المشرع من اشتراط الحصول على ترخيص هو التحقق من مطابقة المبانى والأعمال للأصول الفنية والهندسية والمواصفات العامة فى المجالات المعمارية والانشائية وذلك فى ضوء المستندات والرسومات . فإذا ما ثبت لجهة الادارة مطابقة ذلك لأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له وجب عليها اصدار الترخيص المطلوب بعد مراجعته وأعمال أصول الرسومات وصدورها وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم طلب الترخيص ، بما مؤداه أنه لا يجوز لجهة الادارة أن ترفض منح الترخيص لأسباب أخرى لا يدخل تقديرها فى مجال اختصاصها .

والأصل أن الترخيص لم يشرع لإثبات حقوق ذى الشأن المتعلقة بملكية الأرض موضوع الترخيص أو اقرارها ، لأنه يستهدف – أصلاً – كما تقدم – مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المبانى ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية . ومن ثم فإنه لا يستلزم فى طالب رخصة البناء أن يكون موقعاً عليه من مالك الأرض ما دام أن الترخيص يصرف تحت مسئولية مقدمه ، ولا يمس بحال حقوق ذوى الشأن المتعلقة بملكية الأرض والتى لم يشرع الترخيص لإثباتها .

وهذه القاعدة يعمل بها طالما أن طلب الترخيص لا تعتوره شكوك ظاهرة أو منازعات بالبناء من جانب بعض الملاك على الشيوع للأرض موضوع النزاع . فإذا صدر الترخيص على هذا الأساس فلا يكون مخالفاً للقانون ، لأنه يكون قد منح إلى شخص يتجرد من حق البناء على هذه الأرض . وبالتالى يكون الطعن عليه من باقى الملاك المشتاعين فى غير محله قانوناً .

كما أنه متى ثبت أن صاحب الشأن قد حصل على ترخيص بالبناء ، غير أنه خرج عن هذا الترخيص ببنائه على أموال الدولة العامة . فإنه فى هذه الحالة يحق للجهة الادارية المختصة أن تزيل تعديه عليها بالطريق الادارى طبقاً لحكم المادة ٢٦ من قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ . ولا محل لاعمال أحكام القانون

رقم ١٠٦ / ١٩٧٦ بشأن تنظيم وتوجيه المبانى لازالة المخالفة لأن هذه الأحكام إنما تتبع عند تنفيذ البناء أو الأعمال على خلاف الرسومات والمستندات والبيانات التى منح على أساسها الترخيص بأن يقدم مثلاً المرخص له بالبناء بادخال تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة يمس تخطيط البناء أو مطابقته لاشتراطات القانون المذكور أو لائحته التنفيذية . أما إذا كانت المخالفة فى جوهرها هى اعتداء على الأموال العامة أو الخاصة فلا تطبق أحكام القانون رقم ١٠٦/١٩٧٦ فى هذه الحالة .

وفى حالة عدم رد جهة الادارة على صاحب الترخيص خلال المدة المحددة قانوناً فيتبع الخطوات التالية :

١- اخطار الجهة الادارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال مرفقاً به تعهداً من أحد المهندسين المعماريين أو الانشائيين بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها متى زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه وأيضاً صورة من التعاقد مع أحد المقاولين المصنفين والأعضاء بالاتحاد العام لمقاولى التشييد والبناء ، ويقوم المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال ، على أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الاخطار ، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء ، فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئوليته .

٢- الاستعانة بمهندس نقابى تخصص ميكانيكا أو كهرباء حسب الأحوال إذا اشتمل البناء على تركيبات ميكانيكية أو كهربائية تتعلق بالتكييف المركزى أو الغلايات أو المغاسل أو المطابخ الميكانيكية أو نظم اطفاء الحريق أو مولدات كهربائية مركزية أو محولات ، واخطار الجهة الادارية المختصة بتعهد المهندس الاشراف على التنفيذ وذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول .

٣- وضع لافتة فى مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية للبناء من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ٢٠٠ × ٢٥٠ سم تطلى ببوية الزيت

أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

ويكون كل من المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسئولين عن هذه اللافتة وعن بقائها ثابتة فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

٤- أن يقوم قبل البدء فى تنفيذ الأعمال المرخص بها باتخاذ اجراءات الأمن اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها ، ولا يجوز اجراء أى عمل من أعمال البناء ما بين غروب الشمس وشروقها إلا بموافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

٥- على المرخص له فى حالة ايقاف العمل مدة تزيد على تسعين يوماً أن يخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول .

ونظراً لأن بعض المناطق بها قصور أو مبانى لها اعتبارات تاريخية أو ثقافية . فيجوز وقف الترخيص لمدة ستة أشهر . ويجوز مد الوقف بقرار من مجلس الوزراء بحد أقصى أربع سنوات والغرض من ذلك الحفاظ على قيمة هذه المبانى التاريخية أو الثقافية .

**مادة ٨ :** (معدلة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٢٢ ، ثم بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٦٦) .

لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليات أياً كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً .

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والانشاءات من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى :

١- مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم .

٢- مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى .

ودون الاخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك وتحدد مسئوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون .

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار - المادية والجسمانية - التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة ألف جنيه .

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الاسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر كما يتضمن قرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من وزير الاسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد .

## التعليق :

لاستكمال الأحكام التى أوردها القانون لضمان سلامة المبانى ودرء ما قد يقع من أخطاء نتيجة ما يحدث فى بعضها من خلل أو تهدم بسبب أخطاء فى التصميم أو سوء فى التنفيذ فقد نصت هذه المادة على التزام طالبى تراخيص البناء التى تصل قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه والتعليات أياً كانت قيمتها بتقديم وثيقة تأمين وذلك قبل صرف

الترخيص أو البدء فى التنفيذ وتكون الوثيقة وفقاً للشروط والأوضاع التى يصدر القرار بها من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الاسكان والتعمير .

ووثيقة التأمين المشار إليها فى هذه المادة تغطى المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين وصاحب البناء بالنسبة للأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى .

فبالنسبة للمهندسين والمقاولين تغطى الوثيقة فترة تنفيذ أعمال البناء وبالنسبة لصاحب البناء تغطى فترة الضمان وفقاً لنص المادة ٦٥١ مدنى والتى تنص على :

يضمن المهندس المعمارى والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبانٍ أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى وذلك ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب فى الأرض ذاتها ، أو كان رب العمل قد أجاز اقامة المنشآت المعيبة ما لم يكن المتعاقدان فى هذه الحالة قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات .

ويشمل الضمان المنصوص عليه فى الفقرة السابقة ما يوجد فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته .

وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسليم العمل ولا تسرى هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن .

وقد أصدر وزير الاقتصاد القرار رقم ٢٨٣ لسنة ١٩٨٢ بيّن فيه القواعد المنظمة للتأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه وقد أوردناه بعد اللائحة مباشرة .

وهذه المادة معاقب عليها جزائياً بمقتضى المادة ٢٢ من هذا القانون فيراجع التعليق عليها . وسنعرض فى نهاية البحث للمسئولية المدنية والجنائية للمهندس والمقاول .

مادة ٩ : إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء الثلاث سنوات ، ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية .

وفى تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعاً فى التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات .

## التعليق :

قضت المادة ٩ بالزام صاحب الشأن بتجديد الترخيص فيما إذا مضت سنة من تاريخ منحه اياه دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وفى تطبيق هذا الحكم أوضحت المادة المذكورة أن اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات لا تعتبر شروعاً فى البناء ، وقد حسم القانون احتساب التجديد فنص على أن يكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من انقضاء السنة الأولى ، كما نصت المادة المذكورة على أن يتبع فى طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة (المذكرة الايضاحية) .

وقد نصت المادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية على أن يقدم طلب الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار مرفقاً به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد فى حالة الموافقة .

كما نصت المادة سالفة الذكر على أن يعطى طالب الترخيص ايصالاً باستلام الطلب يتضمن تاريخ تقديم الطلب ورقم قيده فى السجل .

وأوجبت المادة الرابعة من القانون على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تبت فى الطلب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب .

أما بالنسبة للحالات التى يلزم فيها الحصول على موافقة اللجنة

المختصة بتوجيه استثمارات البناء فيبدأ الميعاد المذكور من تاريخ اخطارها بموافقة اللجنة ، وعلى الجهة المذكورة اعلان الطالب لاستيفاء ما لم يكن قد قدم من بيانات أو مستندات أو موافقات أو لادخال ما تراه من تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، وذلك وفقاً للاجراءات وفى المواعيد المنصوص عليها فى المادة السادسة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

ويكون البت فى طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربى والأجنبى وحالات تملك الأجانب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات .

كما يكون البت فى الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض وتعديل الرسومات التى يمنح على أساسها الترخيص أو التعديلات البسيطة فى المبانى بما لا يتناول توسيعها أو زيادة مساحتها ، أو تجديد الترخيص خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات .

والمادة ٩ معاقب عليها جنائياً بمقتضى المادة ٢٢ من هذا القانون فيراعى التعليق عليها .

**مادة ١٠ :** يكون طالب الترخيص مسئولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص .

وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض .

## التعليق :

هذه المادة ليست إلا تطبيقاً للقواعد العامة المنصوص عليها فى القانون المدنى فقد بينت أن منح الترخيص أو تجديده لا يترتب عليه أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالأرض المبينة فى الترخيص وذلك توفيراً للوقت الذى يبذل فى إثبات الملكية علاوة على أن الترخيص يصرف تحت مسئولية الطالب عما يقدمه من بيانات متعلقة بالأرض .

مـادة ١١ : يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة .

ولا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة ، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها ، وذلك كله وفقاً للأحكام والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها .

## التعليق :

نصت هذه المادة على وجوب اتمام تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة . وهذا الحكم مستحدث قصد به سد الطريق أمام فئة من المغامرين دأبت على الغش فى المواد مما عرض الأموال والأرواح للخطر المحقق ، وغنى عن البيان أن هذه المادة تخاطب القائم بالتنفيذ أياً كانت صفته مالكاً أو مقاولاً أو مهندساً أو غير ذلك .

وحظرت هذه المادة ادخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة بما يمس تخطيط البناء أو مطابقته للقانون أو لائحته أو القرارات المنفذة له إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة المختصة أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ ، مثل التعديل فى مواقع الفتحات أو اختلاف أبعادها وما يماثل ذلك بما لا يؤثر على جوهر التصميم أو يخل بالاشتراطات المقررة فيكتفى فى

شأنها بإثبات الجهة المختصة لها على الرسومات المعتمدة أصولاً وصوراً وكل ذلك وفقاً للأحكام والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

واحكاماً للرقابة أوجب المادة المشار إليها الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة ما يجرى من أعمال عليها وهو تكليف لم يفرضه القانون السابق (المذكرة الايضاحية) .

وقد نصت المادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية على أن يقدم طلب الترخيص فى ادخال التعديل أو التغيير الجوهرى فى الرسومات المعتمدة والذى يمس الناحية المعمارية أو الانشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال موقعاً عليه من الطالب على النموذج المرفق باللائحة .

أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ مثل انحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى فى شأنها بتقديم أصول الرسومات المعتمدة إلى الجهة المختصة بشئون التنظيم لإثبات التعديل عليها .

**مادة ١١ مكرراً :** مضافة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب مع عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقاً للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ولا تسرى الفقرة السابقة على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقاً للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية . يراجع التعليق على المادة ١١ مكرر (١) .

مادة ١١ مكرراً (١) : معدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو تراخيه عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا التعرض المرخص به أو امتناعه أو تراخيه عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة البناء تتولى الجهة الادارية توجيه انذار للمالك أو من يمثله قانوناً بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع أو تراخى فيه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر .

فإذا انقضت المدة دون تنفيذ يصدر المحافظ المختص قراراً بتنفيذ ما امتنع عنه المالك أو تراخى فيه وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية من اجراءات . ويتحمل المالك النفقات بالاضافة إلى ١٠٪ مصروفات ادارية تحصل بطريق الحجز الادارى . وتكون قرارات المحافظ مسببة ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى .

وفى جميع الأحوال يحق لشاغلى المبنى القيام بالأعمال السابقة والتى امتنع أو تراخى المالك عن تنفيذها وذلك على نفقته خصماً من مستحقاته لديهم .

ويعتبر المالك متراخياً فى حكم هذه المادة متى تم استعمال المبنى بعضه أو كله فيما أنشئ من أجله .

## تعليق :

ألزمت المادة ١١ مكرراً فى فقرتها الأولى طالب الترخيص بانشاء حظائر للسيارات (جراجات) يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الغرض من المبنى واحالت فى بيان تفصيل ذلك إلى اللائحة التنفيذية .

واستثنت الفقرة الثانية من المادة من تطبيق ذلك المبانى التى تقع فى مناطق أو شوارع صدر بشأنها قرار من المحافظ بناء على اقتراح من الوحدة المحلية المختصة .

كما ألزمت الفقرة الأخيرة من نفس المادة طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد الكهربائية (الأسانسيرات) على أن يكون متناسباً مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله ، كما أوجبت عليه أيضاً أن يوفر الاشتراطات اللازمة لتأمين المبنى والسكان من الحريق كالاحتفاظ بأجهزة اطفاء معينة وصنبور مياه خاص للاطفاء وتركيب أجهزة انذار بالحريق وغير ذلك وفقاً للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

وقد نصت المادة ١١ مكرر (١) على أنه فى حالة تقاعس مالك البناء عن الاشتراطات المبينة فى المادة السابقة أو فى حالة قيامه باستغلال الأمكنة المخصصة للاشتراطات فى غير الغرض المرخص به تتولى الجهة الادارية التى يصدر المحافظ قرار بتحديدها توجيه خطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول إليه تنذره فيه بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر ، فإذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ فقد أجازت الفقرة الثانية من المادة للمحافظ أن يصدر قراراً بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه من الحريق أو انشاء واعداد امكان ايواء السيارات على نفقة المالك وأن تتولى بعد ذلك ادارة هذا المكان نيابة عنه وذلك مقابل حصولها على ربع صافى الايراد ثم تستوفى من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقته فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان وذلك طبقاً لما تفصله اللائحة التنفيذية ، فإذا استوفت الجهة الادارية النفقات التى دفعتها الزمتها الفقرة الثالثة باستصدار قرار من المحافظ بتسليم المكان إلى مالكه ليتولى هو ادارته فيما خصص له اعتباراً من أول الشهر التالى لاستيفائها النفقات المشار إليها وأوضحت الفقرة الرابعة أنه فى حالة ما إذا عاد المالك إلى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص له كان للمحافظ أن يصدر قراراً آخر بتكليف الجهة الادارية المختصة بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقاً للأحكام السابقة وأجاز عجز الفقرة له أن يجدد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك وأوجبت الفقرة الأخيرة من المادة على المحافظ أن يسبب القرارات التى يصدرها فى هذا

الشأن وعلى نشرها فى الوقائع الرسمية وأجازت لذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى لمجلس الدولة وهو لا يعدو أن يكون ترديداً للمبدأ العام المقرر فى القانون الادارى من جواز الطعن على القرارات الادارية بالطرق المحددة فيه ، ولم تقصر الفقرة الحق فى الطعن على مالك المبنى وحده بل أجازت ذلك لكل ذى شأن فيجوز لمستأجر المكان أو كل من يمس القرار حقاً له الطعن فيه وفى حالة ما إذا كان العقار مملوكاً لأكثر من شريك كاثنين أو ثلاثة فى هذه الحالة فإن الاجراءات تتخذ ضدهم جميعاً ما لم يكونوا قد وكلوا أحدهم بالقيام بالأعمال المنصوص عليها فى هاتين المادتين .

ويدق البحث فى حالة ما إذا كان العقار قد أنشئ بمعرفة اتحاد ملاك طبقاً للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى تقديرنا أن مأمور الاتحاد هو الملزم فى هذه الحالة بجميع الأعمال المنصوص عليها فى هاتين المادتين وإن الاجراءات إنما توجه إليه والجزاء الذى يوقع إنما يتخذ فى مواجهته وبذلك يسرى عليه ما يسرى على المالك على النحو الذى سبق أن أوضحناه .

وقد نصت المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية على التزام طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى المطلوب الترخيص فى اقامته ، على أن تكفى لاستيعاب سيارة ركوب لكل وحدة سكنية من وحدات المبنى وسيارتين من ذات النوع لكل وحدة من الوحدات الادارية فى المبنى على الأقل ما لم يحدد المحافظ المختص بقرار منه المساحات اللازمة لايواء السيارات بما يتناسب ونوع استخدام المبنى .

ولا يجوز بأى حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لايواء السيارات بما يتناسب ونوع واستخدام المبنى .

ولا تسرى الأحكام السابقة الخاصة بأماكن ايواء السيارات على المبانى الواقعة فى المناطق والشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

وأوضحت المواد ٣٢ ، ٤٣ من اللائحة نظام اشتراكات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق . فنحيل إليها .

**مادة ١٢ :** مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

يجب على مالك أو من يمثله قانوناً أن يخطر الجهة الادارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها .

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين يلزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه . ويكون المهندس مسئولاً مسئولية كاملة على الاشراف على تنفيذ هذه الأعمال وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات التى يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها .

وفى حالة تخلى المهندس المشرف على التنفيذ عن التزامه فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانوناً والجهة الادارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الاشراف بأسبوعين على الأقل ، ويوضح فى الاخطار أسباب التخلى وفى هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى آخر فى ذات التخصص بالاشراف على التنفيذ واخطار الجهة الادارية بذلك .

وفى حالة انقضاء مدة الأسبوعين المشار إليهما فى الفقرة السابعة دون أن يعهد المالك بالاشراف إلى مهندس آخر توقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف .

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يخطر الجهة الادارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها .

## التعليق :

من المعروف أن القانون المدنى قد تضمن وهو بصدد تنظيم عقد المقاولة أحكاماً مؤداها تضامن المهندس المعمارى والمقاول فى ضمان ما يحدث خلال عشر سنوات تبدأ من وقت تسلم العمل من تهدم كلى أو

جزئى فيما شيداه من مبانٍ أو اقامة منشآت ولو كان التهدم ناتج عن عيب فى الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز اقامتها وأن هذا الضمان يشمل ما يوجد فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته . وبالرغم من ذلك ومن أن القانون قد أوجب الالتزام فى التنفيذ بالأصول الفنية وبالترخيص الممنوح ، إلا أنه حرص على الزام طالبى البناء بأن يعهدوا إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى يكون مسئولاً مسئولية كاملة عن الاشراف الدائم على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه وكذا فى الحالات الأخرى التى يحددها المجلس التنفيذى للمحافظة المختصة وتقل قيمتها عن هذا القدر ، وغنى عن البيان أنه يمكن للمجالس التنفيذية للمحافظات أن تأخذ فى اعتبارها على الأخص حالات المبانى والمنشآت التى تشتمل على أدوار علوية أو قاعات أو صالات أو غرف مخصصة لارتياد الجمهور أو للمحاضرات أو للدراسة وما شابه ذلك متى زاد مسطحها عن قدر معين وكذا الحالات المخصصة من أجله أو ظرف التربة التى تقام عليها أعمال التدعيم والترميمات التى تحتاج لعناية خاصة ، وغير ذلك من الحالات التى ترى المحافظة أنه تتوفر فيها الاعتبارات الداعية إلى الاشراف على التنفيذ من قبل مهندس نقابى معمارى أو مدنى ، ونظراً لوجود أعمال تحتاج بسبب نوعياتها إلى أن يكون الاشراف على تنفيذها لأكثر من مهندس نقابى من تخصصات مختلفة ، فقد نصت هذه المادة على أن يصدر ببيان هذه الحالات قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين .

وأوجبت المادة المذكورة على الطالب قبل البدء فى التنفيذ أن يقدم إلى الجهة المختصة تعهداً مكتوباً من المهندس الذى اختاره لهذا الغرض يلتزم فيه بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وأنه على المهندس فى حالة تحلله لأى سبب من الاشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المختصة كتابة بذلك وتوقف الأعمال فى هذه الحالة وعلى الطالب للاستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندساً آخر مع تقديم التعهد المشار إليه وعلى المهندس المشرف أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بأية أعمال

مخالفة فور اجرائها أياً كان مرتكبها وعليه رفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات (المذكرة الايضاحية) .

وقد عاقب المشرع على مخالفة أحكام هذه المادة بعقوبة جنائية أوردها فى المادة ٢٢ من هذا القانون فيراعى التعليق عليها .

وأوجبت المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية ، على المالك قبل العزم على تنفيذ الأعمال أن يرفق بالطلب تعهداً من أحد المهندسين المعماريين أو الانشائيين بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه .

ويقوم المهندس بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء حسب الأحوال كما يلزم الاستعانة بمهندس نقابى متخصص ميكانيكاً أو كهرباء إذا اشتمل البناء على تركيبات ميكانيكية أو كهربائية .

ويكون المهندس مسئولاً مع المالك والمقاول على وضع لافتة فى واجهة العقار مقاس ٢٠٠ × ٢٥٠ سم مطلاه ببوية الزيت بحروف واضحة تسهل قراءاتها .

**مادة ١٢ مكرراً :** مضافة بالمادة الثانية من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلى :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
- نوع المبنى ومستوى البناء .
- عدد الأدوار المرخص باقامتها .
- عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتمليك .
- اسم المالك وعنوانه .
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ .
- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .

- اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .

ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالاسكان ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن اقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

ويجب على المالك عند الاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يضمن هذا الاعلان البيانات التى يجب ادراجها باللافتة المشار إليها وتسرى الأحكام السابقة على المبانى التى يجرى انشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه . ويلتزم المالك والمقاول باقامة اللافتة المبينة بالفقرة الأولى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بالقرارات المشار إليها .

## التعليق :

ألزم المشرع المرخص لهم باقامة البناء بوضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء وذلك عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال يبين فيها البيانات التى أشارت اليها المادة سالفة الذكر .

وهذا الالتزام يقع أيضاً على عاتق المقاول فالمسئولية تضامنية بين صاحب البناء والمقاول .

والغرض من هذه البيانات أن يحاط الكافة علماً بوجود مبنى مزمع انشاؤه لكى تضحى التعاقدات على وحداته من المستأجرين أو المشترين غير مشوبة بأية شائبة مما يحول دون اثارة المنازعات . ويسرى الالتزام بوضع اللافتة اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على المبانى الحديثة التى صدر بشأنها ترخيص أو الجارى انشاؤها .

**مادة ١٢ مكرراً (١) : مضافة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .**

يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات

وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات .

## الشرح :

استحدث المشرع هذه المادة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ومؤداها أنه فى حالة بيع أو تأجير أى وحدة تخضع لأحكام قانون المبانى فإنه يتعين أن يحرر العقد على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالترخيص سواء كان بانشاء البناء أو تعليته ، كما يتعين أن يشتمل على رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك من البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية (المادة ٢٦ من اللائحة) .

ووضع المشرع جزاء مدنياً فى حالة ما إذا خلا العقد من بيان من هذه البيانات هو عدم شهره ، وعلى ذلك يتعين على جهة الشهر العقارى وكذا السجل العينى وهو تابع له فى حالة ما إذا قدم عقد لاشهاره وتبين مخالفته لما أوجبته المادة أن يرفض شهره .

وقرار الشهر العقارى بالامتناع عن شهر المحرر قرار ادارى وبالتالى لا يجوز الطعن عليه أمام جهة القضاء العادى وإنما يختص بذلك جهة القضاء الادارى .

كما أن مخالفة أحكام هذه المادة يعاقب عليه جزائياً بمقتضى المادة ٢٢ من هذا القانون فيراعى التعليق عليه .

وقضت المادة ٢٦ من اللائحة على أنه :

يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء أو التعلية طبقاً للنموذج المرافق ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية وتشتمل على :

عنوان العقار ، مسطح مبانى العقار ، مساحة الوحدة محل العقد وبيانها ، اسم المالك أو المؤجر ومحل اقامته . اسم المشترى أو المستأجر ومحل اقامته ، رقم وتاريخ صدور الترخيص والجهة الصادرة منه ، عدد

الأدوار والوحدات المرخص بها ، البيانات الخاصة بمكان ايواء السيارات ، البيانات الخاصة بالمصاعد ومنشآت وتركيبات الوقاية من الحريق .

ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات .

**مادة ١٣ :** يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص .

ومع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه فى الفقرة السابقة اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، على أن يعوض أصحاب الشأن تعويض عادلاً ، أما أعمال التدعيم لازالة الخلل وكذا أعمال البياض فيجوز القيام بها .

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للمجلس المحلى المختص بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً .

ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلى للمبنى على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو اعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منهما أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع (هذه الفقرة مضافة بالقانون رقم ١٩٩٦/١٠١) .

## التعليق :

خوّلت هذه المادة المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص اصدار قرار باعتماد خطوط التنظيم للشوارع ، وحظرت على أصحاب الشأن من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، وحماية لحقوق الأفراد نصت على

تعويضهم فى هذه الحالة تعويضاً عادلاً ، ورخصت المادة المذكورة فى أعمال التدعيم لازالة الخلل وكذا أعمال البياض .

وأجازت المادة المذكورة للمجلس المحلى المختص الغاء التراخيص الممنوحة أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالبناء أو الأعمال أو لم يشرع بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً وقد تركت هذه المسألة جوازية لتقدير المجلس المحلى المختص لكى يوازن بين مقتضيات المصلحة العامة فى الغاء التراخيص أو تعديلها وبين التزامه بالتعويض فى حالة اجراء ذلك (المذكرة الايضاحية) .

وقد نصت المادة الثانية من اللائحة التنفيذية على أن التعاريف للمصطلحات المستعملة فى تطبيق أحكام هذا الباب هى :

**الكثافة البنائية :** هى النسبة ما بين جملة مسطحات جميع أدوار المبانى ومساحة قطعة الأرض المقام بها البناء .

**الطريق العام :** هو الحيّز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العام ويستعمله الأفراد للوصول إلى مساكنهم أو محال أعمالهم .

**حد الطريق :** هو الخط الذى يحدد عرض الطريق عاماً كان أو خاصاً .

**خط التنظيم :** هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة .

**محور الطريق :** هو مسار الخط الذى يحدد منتصف عرض الطريق .

**خط البناء :** هو الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو راداً عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر عن السلطات المختصة وفقاً لأحكام القانون .

**الغرفة المعدة للسكنى :** هى الغرفة التى تكون مهيأة للمعيشة والاقامة فيما عدا الصالات .

**مرفق البناء :** أى غرفة مهيأة لمعيشة أو الاقامة وتستعمل فى أوقات متقطعة ، مثل المطبخ والحمام والمرحاض – وتعتبر الصالة فى حكم مرفق البناء .

**الفناء :** هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه مخصص لانارة وتهوية غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه .

**الفضاء الخارجى :** هو فراغ متصل بالفناء الخارجى من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق .

**الفناء الداخلى :** هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو من بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار .

**الفناء المشترك :** هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة .

**الحائط البنائى :** هو سطح الحائط قبل تغطيته بالبياض .

**الشرفة :** هى الفراندة أو البلكونة .

**أصول الرسومات :** هى النسخ المطبوعة التى يوقع عليها المهندس المصمم .

**الارتداد أو الداخلة :** هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجى من أعلاه – وبالفناء – أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والانارة للغرف ومرافق البناء التى لا يتيسر ايصالها مباشرة بالفناء أو الطريق .

**الكرنيش :** هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحوائط .

**السلم الرئيسى :** هو السلم الأساسى للمبنى المستخدم للتوصيل إلى جميع أدوار المبنى .

**السلم الثانوى :** هو السلم الاضافى فى مبنى به سلم رئيسى ، ويستخدم للتوصيل إلى جميع الأدوار .

**السلم الخارجى المكشوف :** هو السلم غير المغطى من أعلى والمكشوف من جانب واحد ، أو أكثر .

**التشطيبات الخارجية :** هى تغطية واجهات المبانى القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش ، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات .

ونظراً لأن قانون نزع الملكية رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ قد ألغى بالقانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ ومن ثم فإن قواعد هذا القانون الأخير هى التى تحكم قواعد نزع الملكية .

وقد نصت المادة ٢٠ من اللائحة على أنه :

لا يجوز اقامة أى بناء على طريق عام كان أو خاص يقل عرضه عن ستة أمتار وإلا وجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار ، على أن يحدد ارتفاع واجهة البناء والبروزات المسموح بها فى هذه الواجهة – طبقاً لأحكام هذه المادة – باعتبارها واقعة على طريق بعرض ستة أمتار ، ولا يسمح باقامة أية منشآت على ساحة الارتداد المشار إليه .

ويجب أن تتوافر فى الأبنية الاشتراطات الواردة فى البنود الآتية :

١- يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبىّ الطريق عاماً كان أو خاصاً ألا يزيد الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف البعد بين حدىّ الطريق إذا كانا متوازيين ويشرط ألا يزيد الارتفاع على ٣٦ متراً . وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسة من منسوب سطح الرصيف إن وجد وإلا فمن منسوب سطح محور الطريق . وإذا كان حدا الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مرة ونصف المسافة المتوسطة بين حدىّ الطريق أمام البناء وعمودياً عليه .

٢- يشترط لحساب الارتفاع الأقصى للمبنى الواقع على أكثر من

طريق أو ميدان أو خلافه القواعد الآتية بما لا يزيد الارتفاع الكلى للمبنى على ٢٦ متراً .

وإذا كان البناء يقع على ميدان ، فيكون ارتفاعه مساوياً لمثل ونصف متوسط أكبر بعد وأصغر بعد محصور بين خطىّ تنظيم المبانى المتقابلة المطلة على الميدان وبعمق الشوارع المجاورة مساوية لعرض الطريق الأكبر وبحد أقصى ٢٥ متراً .

٣- لا تدخل فى حساب الارتفاع المقرر قانوناً للمبنى ارتفاعات آبار السلالم أو غرف آلات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بشرط ألا تزيد على خمسة أمتار وكذا الدراوى والأغراض الزخرفية بشرط ألا تزيد على متر واحد .

ولا تسرى الاشتراطات المنصوص عليها فى هذه المادة على المبانى التى يتم اعتماد التخطيط التفصيلى لها متضمناً الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية .

**مادة ١٣ مكرراً** : مضافة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق باصدار التراخيص بانشاء المبانى أو اقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية .

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية .

## الشرح :

أنشأ المشرع بمقتضى هذه المادة التى استحدثها بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٢ جهازاً أطلق عليه اسم (جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء)

وحدد اختصاصه بالقيام بالتفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى أنحاء الجمهورية كافة ، واستثنى من اختصاصها المسائل المتعلقة باصدار تراخيص انشاء المبانى أو اقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية وبذلك فإن هذه الأعمال لا تخضع لرقابة الجهاز .

ونصت الفقرة الثانية من المادة على أن يصدر قرار من رئيس الجمهورية بتنظيم العمل بهذا الجهاز والجهة التى تتبعه وأن يحدد اختصاص من يعملون فيه والسلطات المخولة لهم فى ضبط المخالفة التى يكتشفونها أثناء مباشرة أعمالهم وتحديد المسئولين عنها .

ونصت المادة الثالثة من اللائحة على أن يتولى جهاز التفتيش تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة انشاء المتر المسطح فى المبانى بجميع أنواعها . وتلتزم الجهات الادارية البنائية على شئون التنظيم بهذه الأسعار . وخاصة بعد حساب قيمة الرسم المستحق لاصدار الترخيص بنسبة ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها .

**مادة ١٤:** مضافة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

ويكون للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها .

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من اخلال بشروط الترخيص .

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط تراخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق

واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

## الشرح :

هذه المادة عدلت بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وقد خوّلت للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية وغيرهم ممن يصدر بهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام القانون حتى لو كانت قد أجريت بدون ترخيص وإثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها ، وهذا الحق مكفول لهم باعتبارهم من مأمورى الضبط القضائى الخاص ، وقد صرحت المادة على أن يكون منح غيرهم هذه الصفة بقرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص وذلك دعماً للحكم المحلى وباعتبار أن المحافظ يملك سلطة الوزير بالنسبة إلى شئون العاملين فى محافظته .

وكان حرص المشرع فى هذه المادة على حق دخول هؤلاء الأشخاص الأماكن ولو لم يكن مرخصاً بها درء لأى شبهة تثار فى هذا الصدد .

وأوجبت هذه المادة على من ذكروا بها التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى التنفيذ من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام فى المواد ، وبديهى أن هذا لا يمنع الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم من الاتصال بالجهات المختصة لاختيار مدى صلاحية هذه المواد ومطابقتها للمواصفات المقررة .

وأوجبت هذه المادة على المذكورين بها أن يتابعوا تنفيذ الشروط التى تضمنها ترخيص البناء وكذلك متابعة تنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق والتأكد أولاً بأول من تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال

المخالفة وابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأى تعويق أو عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية وذلك حتى يكون على بينة من كل ذلك ويتخذ ما يوجبه القانون من تصرفات .

ومخالفة أحكام هذه المادة معاقب عليه جنائياً بالعقوبة المنصوص عليها فى المادة ٢٢ من هذا القانون فيراعى التعليق عليها .

ونصت المادتان ٢٧ ، ٢٨ من اللائحة على هذا النظام واتباع الخطوات التالية :

يتولى مهندس التنظيم بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية مسئولية المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ومتابعة ما يجرى من أعمال ومدى مطابقتها للقانون التراخيص المنصرفة من الحى .

ويتم إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفت له أثناء المرور فى دفتر الأحوال التى يسلم له يكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التى تكشفت له على وجه التحديد وما اتخذ فى شأن كل منها ورأيه فيما يجب أن يتخذ من اجراءات وعلى وجه الخصوص :

– وجود أو عدم وجود المهندس المشرف على التنفيذ فى مواقع الأعمال أثناء التنفيذ .

– صدور أو عدم صدور تراخيص بالأعمال وما إذا كان الترخيص فى حالة صدوره سارياً زمنياً بالنسبة للأعمال التى يتم تنفيذها .

– مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به .

– مدى الالتزام بقواعد الوقاية من الحريق وفقاً للترخيص وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام .

– مدى الالتزام بتنفيذ الاجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران

وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ .

– مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التى سبق أن صدرت عن ذات الأعمال .

– مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال .

وعلى مهندس التنظيم اتخاذ الاجراءات التالية :

١– تحرير قرار ادارى بوقف الأعمال المخالفة متضمناً بياناً بهذه الأعمال .

٢– تحرير محضر جنحة متضمناً قيمة الأعمال المخالفة .

٣– تحرير محضر باستئناف الأعمال فى حالة عدم امتثال المخالف لقرار ايقاف الأعمال بالطريق الادارى الصادر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

٤– التقيد كتابة للمرخص له والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ فى موقع العمل عما يحدث من مخالفات أو اخلال بشروط الترخيص .

٥– عرض دفتر الأحوال يومياً فور تدوين خط السير وما تكشفت عنه من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من اجراءات طبقاً للقانون ، ويعاد الدفتر يومياً إلى المهندس لاتخاذ اللازم فى ضوء تأشيرة الرئيس المختص .

٦– يتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التى يوصى بها جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته المحددة بقرار انشائه .

٧– متابعة قيام الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باعلان ذوى الشأن بقرار وقف الأعمال بالطريق الادارى وابلاغ رئيس الوحدة المحلية بأى عقبات فى سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الأعمال المخالفة .

وعلى الجهة المختصة بشئون التنظيم فى حالة وجود أعمال بناء مخالفة اتخاذ الاجراءات الآتية :

١- اعلان ذوى الشأن بالقرارات الادارية بوقف الأعمال المخالفة ، فإذا تعذر الاعلان لشخص المخالف لأى سبب تودع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، كما تلصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة مع اخطاره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان المحدد فى طلب الترخيص .

٢- اتخاذ كافة الوسائل لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع اقامة أى أعمال بناء جديدة بها ، وعليها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بموقع العمل أو بأى موقع آخر تراه مناسباً للحفاظ على هذه الأدوات والمهمات وتتولى عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها أسبوعاً من تاريخ إثبات وقوع المخالفة .

٣- ابلاغ رئيس الوحدة المحلية .

٤- وضع توصيات جهاز التفتيش موضع التنفيذ طبقاً لقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ .

**مادة ١٥** : مستبدلة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الادارى ، فإذا تعذر اعلان أيهم لشخصه يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة

لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك وفى جميع الأحوال تضع الجهة الادارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها .

## الشرح :

استحدث المشرع بهذه المادة نظاماً جديداً لوقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ، وتبدأ الاجراءات باصدار قرار مسبب بالوقف من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، وأن يتضمن هذا القرار بياناً بالأعمال التى تقرر وقفها على أن يعلن هذا القرار لذوى الشأن بالطريق الادارى ، فإذا تعذر اعلان أحدهم لشخصه فإن المشرع اعتبر أن الاعلان يتم بمجرد ايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو لنقطة الشرطة التى يقع بدائرتها العقار بشرط أن يخطر المعلن بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويشمل ذوى الشأن الذين يتعين اعلانهم صاحب البناء ومقاول البناء إذا كانوا أكثر من واحد .

ويفهم من النص أن الاعلان يجب أن يكون لشخص المعلن إليه ، فإذا تعذر ذلك فإن الاعلان يكون بالايداع على النحو السالف فإذا تم الاعلان بطريق الايداع مباشرة دون محاولة اعلان المعلن إليه مع شخصه كان باطلاً ، لذلك يتعين على مباشر الاعلان أن يبنى الاجراءات التى اتخذها لاعلانه مع شخص كان يثبت أنه انتقل إلى منزله عدة مرات فلم يجده .

ويتعين اخطار المعلن إليه بأن الاعلان قد تم بالايداع بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول فلا يكفى الخطاب المسجل لذلك يتعين على الجهة الادارية الاحتفاظ بايصال علم وصول الخطاب لتقديمه للقضاء حينما يعرض عليه الأمر ويجب أن يكون قرار الوقف مسبباً وإلا كان باطلاً لأن التسبيب ضمانة لمن صدر ضده القرار كما يجب أن

يتضمن بياناً بالأعمال التى أوقفت كما إذا كان الحائط البحرى من البناء أو الشرقى بالدور الأرضى أو الدور الثانى جميعه وما إلى ذلك .

وخوّل المشرع لجهة الادارة المختصة بشئون التنظيم أن تتخذ ما تراه مناسباً من اجراءات يكون من شأنها منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها كتعيين حراسة على البناء ، كما يجوز لها أن تتحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة كالطوب والأسمنت والزلط وماكينة دق الأساس إلا أنه إذا تبين لها أن مالك هذه الأشياء حسن النية أى لا يعلم أن هناك مخالفة فى البناء فلا يجوز لها التحفظ على الأشياء الخاصة به . والتحفظ على الأدوات والمهمات يجب ألا تزيد مدته على أسبوعين إلا أن النيابة العامة لها أن تزيد هذه المدة ولم يحدد المشرع المدة التى يجوز للنيابة مدها إلا أن المبادئ العامة تقضى بأن يكون ذلك حتى التصرف فى الدعوى الجنائية فإن اقامتها أصبحت هذه الأشياء متعلقة بجريمة منظورة أمام المحكمة وإن حفظتها تعين عليها أن تسلمها فوراً لصاحبها والطعن على القرار الادارى بالوقف وكذلك بالتحفظ على المهمات والأدوات يكون أمام محكمة القضاء الادارى وإذا اقامت النيابة الدعوى الجنائية ، وأقيم طعن أمام محكمة القضاء الادارى فإن يتعين عليها وقف الدعوى الادارية حتى تفصل المحكمة الجنائية فى الدعوى الجنائية اللهم إذا رفع الطعن من صاحب المنقولات أو المهمات وأسسه على أنه حسن النية فحينئذ ليس هناك من ارتباط بين الدعوى الجنائية والدعوى الادارية وبالتالى فلا توقف المحكمة الادارية الدعوى المنظورة أمامها .

وقد أوجب المشرع على الجهة الادارية المختصة فى جميع الأحوال أن تضع لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات والحكمة من ذلك أن يعلم كل من يريد أن يتعاقد على شراء أو تأجير وحدة فى المبنى بالمخالفة التى وقعت ومكانها من العقار والاجراء أو القرار الذى اتخذته جهة الادارة .

وقد ألزمت الفقرة الأخيرة من المادة المالك الابقاء على هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها واعتبرته

مسئولاً عن مخالفة ذلك وهى مسئولية مفترضة فلا يجديه أن يثبت بأنه لم يقم بازالتها أو نقلها أو طمس بياناتها أو بعضها وبديهى أن الذى يقرر أن المخالفة قد صححت أو أزيلت هى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فلا يجوز للمالك أن يزيل اللافتة بدعوى أنه قد أزال المخالفة ما دام أن جهة التنظيم لم تقرر ذلك .

وغنى عن البيان أنه إذا ادعى مالك البناء أو المقاول أن أسباب المخالفة قد أزيلت وطلب ازالة اللافتة إلا أن الجهة الادارية أنكرت عليه ذلك فإن القضاء الادارى هو المختص وحده بنظر هذا النزاع .

نخلص مما تقدم أنه يجب لإعمال نص المادة ١٥ (جريمة استئناف الأعمال) :

١- أن تكون هناك أعمال مخالفة جارى تنفيذها ، وهى أعمال البناء أو التوسيع أو التعلية .

٢- صدور قرار مسبب بالوقف من الجهة الادارية المختصة . فيجب أن تبين هذه الجهة فى قرارها الأسباب التى دعتها إلى اصدار هذا الوقف . ويجب أن تكون أسباب الجهة الادارية كافية لحمل قرارها ، واضحاً بدرجة تمكن من فهمه ورقابته . ويترتب على عدم التسبيب أو عدم توافر المقومات اللازمة فى التسبيب ، أو عدم توافر المقومات اللازمة والتسبيب بطلان القرار وإذا كان باطلاً ، فلا يعتد به ، ويرتب بطلان الآثار المترتبة عليه وتطبق تبعاً لذلك القضاء بالبراءة .

٣- اعلان قرار وقف الأعمال إلى ذوى الشأن بالطريق الادارى .

والأصل أن يكون الاعلان لشخص المعلن إليه . ويتم ذلك بتوقيعه على أصل الاعلان بما يفيد الاستلام . ثم يلصق قرار الايقاف على العقار وعلى لوحة الاعلانات بالشرطة . ثم يعلن به بكتاب موصى عليه . وهذا الاعلان لازم ولا يغنى عنه العلم اليقينى بصدوره . ومناط العقاب أن يكون قرار الوقف قد اتصل بعلم صاحب الشأن اتصالاً قانونياً لا رجعة فيه (المذكرة الايضاحية) (نقض ١٦/١/١٩٨٥ الطعن رقم ٨٢١ لسنة ٥٤ق) . ويتبع فى تسليم الكتاب الموصى عليه القواعد والاجراءات

المنصوص عليها بقرار - وزير المواصلات رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٠ بنظام البريد والتعليمات التى تحيل إليها هذه اللائحة .

## وتنظم التعليمات كيفية التسليم :

فتنص المادة ١/٣٨٨ من التعليمات البريدية : على أن المراسلات المسجلة تسلم إلى المرسل إليه نفسه أو لمن يوكله فى ذلك بموجب ايصال ، ويؤخذ الايصال عن المراسلة بتوقيع المرسل إليه أو وكيله على الاشعار الخاص بها . ولا يشترط أن تكون الوكالة بموجب توكيل رسمى مصدق عليه أمام إحدى مأموريات الشهر العقارى . وإنما تكفى أن يكون بموجب توكيل بريدى . ويحرر هذا التوكيل من المرسل إليه على الاستمارة المخصصة لذلك ، أو على ورقة عادية بشرط استيفاء رسم التمغة ، وتعتمد بختم مكتب البريد (م١٢ ) ويجب أن يوضع على الايصال بجوار توقيع المرسل إليه أو وكيله تاريخ استلام الرسالة وتوقيع المستخدم الذى أجرى تسليمها (م٤٥٠) .

فإذا تمت اجراءات تسليم الاخطار ، كان الاخطار صحيحاً كافياً لترتيب أثره القانونى .

أما إذا لم تتم الاجراءات على هذا الوجه المتقدم فلا يرتب الاخطار أثره ، ويكون بالتالى باطلاً (نقض ١٩٧٧/١٢/٢٠ الطعن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٥) والقول بغير ذلك ينطوى على مخالفة القانون ، فلا يكفى الأخذ من مجرد الاشارة فى الملف إلى ارسال الاخطار دليلاً على وصوله إلى المتهم دون التحقق من وجود الأوصال باعتباره دليلاً به ثبوت وصول الاخطار فعلاً . (نقض ١٩٧٨/٣/١ طعن رقم ٩٥٩ لسنة ٤٤ق) .

وثبت تسلم الاخطار إلى المرسل إليه بتوقيعه أو وكيله استلام الاخطار وثبت أيضاً بتقديم شهادة رسمية من مصلحة البريد يفيد تسليم الاخطار طبقاً للقواعد والاجراءات المقررة .

٤- أن يستأنف المتهم الأعمال رغم اعلانه بقرار التوقف والعقوبة

المقررة فى هذه الجريمة الحبس من ثلاث سنوات إلى خمس فضلاً عن الازالة والغرامة التى تعادل قيمة الأعمال، ثم عدلت الى الحبس أو الغرامة.

ونصت المادة ٢٨ من اللائحة على الجهة الادارية اعلان ذوى الشأن بالقرارات الادارية بوقف الأعمال المخالفة . فإذا تعذر الاعلان لشخص المخالف لأى سبب تودع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، كما تلصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة مع اخطاره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان المحدد فى طلب الترخيص .

واتخاذ كافة الوسائل لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع اقامة أى أعمال بناء جديدة بها ، وعليها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بموقع العمل أو أى موقع أخر ، وتتولى عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إثبات وقوع المخالفة .

**مادة ١٦ :** مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قراراً مسبباً بازالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه فى المادة السابقة وذلك مع عدم الاخلال بالمسئولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الازالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو السكان وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية .

## التعليق :

يصدر المحافظ قراراً بازالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها .

ويتعين أن يكون القرار مسبباً والتسبيب هذا ضمانة من ضمانات الخصوم فإن صدر القرار خالياً من أسبابه كان باطلاً ويتعين على المحافظ أن يصدر قراره خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المبين بالمادة ١٥ من هذا القانون وهذه المدة من

النظام العام لا لأنها تتعلق بصالح مالك البناء والمقاول فحسب بل أيضاً مصالح الآخرين الذين يحتمل أن يسبب لهم انهيار البناء أضراراً قد تودى بحياتهم .

وأجازت الفقرة الثانية للمحافظ أن يتجاوز عن بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك بشرطين أولهما أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة الأولى والثانى ألا يتجاوز التجاوز الحدود التى بينتها اللائحة التنفيذية فإن صدر القرار مخالفاً أحد هذين الشرطين أو كلاهما كان باطلاً .

ولم تجز الفقرة الثالثة التجاوز عن أربعة أمور أولها المخالفات المتعلقة بقيود الارتفاع المقررة بهذا القانون وثانيها قانون الطيران المدنى وثالثها خطوط التنظيم ورابعها ما يتعلق بتدبير مكان لايواء السيارات فإذا زاد ارتفاع المبنى عن الحد المقرر بقانون المبانى أو قانون الطيران المدنى أو خرج عن خطوط التنظيم أو لم يجعل الدور الأرضى حظيرة لايواء السيارات (جراج) فإن هذه الأمور جميعها لا يجوز للمحافظ التجاوز عنها بل أكثر من هذا أجازت هذه المادة للمحافظ فى هذه الأحوال أن يصدر قراراً بازالة أسباب المخالفة دون الرجوع إلى اللجنة المشار إليها فى الفقرة الأولى فيجوز له أن يضمن قراره ازالة الطوابق التى تمثل الارتفاع المخالف أو بازالة أرض الدور الأرضى التى خصصت للمحلات ولم تخصص للجراج وما إلى ذلك .

وبديهى أن جميع هذه الاجراءات لا تمنع من اقامة الدعوى الجنائية ضد مقارفها .

وقد نصت المادة ٢٤ من قانون الطيران المدنى على أنه لا يجوز تشييد أى بناء أو اقامة أى عوائق فى المناطق المشمولة بحقوق الارتفاق الجوية إلا بموجب ترخيص من سلطات الطيران المدنى .

وغنى عن البيان أن الطعن فى القرار الذى يصدره المحافظ سواء كان فى الحالات التى أوجبت عليه المادة أخذ قرار اللجنة فيها أو فى الحالات التى أجازت له اصدار قرار دون الرجوع إليها إنما ينعقد لجهة القضاء

الادارى ، غير أن القضاء العادى يختص أيضاً بعدم الاعتداد بهذا القرار إذا كان معدوماً .

ونصت المادة ٣٠ من اللائحة على أنه يجوز للمحافظ المختص التجاوز عن الازالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك دون اخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف وفى الحدود الآتية :

١٠ ٪ من البروزات المسموح بها لواجهات المبانى المطلة على الطرق والأفنية .

٥ ٪ من الطول الظاهر لدرج السلم .

٥ ٪ من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ وبشرط ألا تقل المساحة عن ٩٥ ٪ من المساحة الواجب توافرها .

٣ ٪ نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها .

**مادة ١٦ مكرراً :** مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

تزال بالطريق الادارى الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٦٨١ أو لخطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات وكذلك التعديات على الأراضى التى اعتبرت أثرية طبقاً لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ . ويصدر بذلك قرار مسبب من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والاجراءات المنصوص عليها فى المادتين ١٥ ، ١٦ من هذا القانون .

## التعليق :

عادة ما تقوم جهة الادارة بتنفيذ قرارها الصادر بازالة التعدى للأعمال المخالفة وتنفذه بالقوة الجبرية دون حاجة إلى إذن سابق من القضاء ، وهو ما يسمى بالتنفيذ المباشر . وهو طريق استثنائى محض لا تستطيع الادارة أن تلجأ إليه إلا فى حالات محددة على سبيل الحصر ذلك أن الأصل العام يقتضى أن تلجأ الادارة إلى القضاء لتحصل على حكم بحقوقها إذا ما رفض الأفراد الخضوع لقراراتها .

ومن ثم استقر الفقه والقضاء على أنه لا يسوغ للادارة أن تلجأ إلى طريق التنفيذ المباشر إلا فى إحدى حالتين .

**الأولى** : إذا وجد نص فى القانون .

**ثانياً** : حالة الضرورة ومقتضاها أن تجد الادارة نفسها أمام خطر داهم ويقتضى أن تتدخل فوراً للمحافظة على الأمن العام . بحيث لو ترتب إلى حين صدور حكم القضاء لترتب على ذلك أخطار جسيمة . وتقوم هذه القاعدة على أن الضرورة تقدر بقدرها والقرار الصادر بازالة التعدى تتوافر فيه مقومات القرار الادارى ويختص القضاء الادارى بطلب الغائه .

وعلى ذلك فيجوز للمحافظ أن يصدر قراراً مسبباً بازالة الأعمال المخالفة بالطريق الادارى .

ويراقب القضاء المبررات الموجبة لصدور هذا القرار .

**مادة ١٧** : معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ويخطر بذلك ذوى الشأن بكتاب موصى عليه .

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه قامت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الادارى .

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة أن تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية اجراءات قضائية .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

ولشاغلي البناء الحق في العودة إليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الاداري في حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة في انهاء عقد الايجار .

**الشرح :**

أوجبت هذه المادة في فقرتها الأولى على ذوي الشأن سرعة القيام بازالة أو تصحيح أعمال البناء المخالفة خلال المدة التي حددتها لهم الجهة المختصة بشئون التنظيم وعلى أن يخطروا بذلك بكتاب موصى عليه ، فإذا لم يمتثلوا أو بدأوا في القيام به إلا أنهم لم يتموه أجازت الفقرة الثانية لجهة التنظيم أن تتولى ذلك سواء قامت به بنفسها أو عهدت به إلى مقاول وفي هذه الحالة يتحمل المخالف الأموال التي أنفقها وأجازت تحصيلها بالطريق الاداري ، وغني عن الذكر أن تتبع ما نص عليه قانون الحجز الاداري سواء في طريق توقيع الحجز أو البيع .

وأجازت الفقرة الثالثة لجهة التنظيم أن تخلي المبنى بالطريق الاداري ممن يشغلوا شققه أو محلاته دون حاجة للالتجاء إلى القضاء المدني أو الاداري خوفاً على سلامتهم قبل أن يعاجلهم بالانهيار .

وإذا اقتضى التصحيح اخلاء المبنى مؤقتاً من بعض من يشغله أو جميعهم تم ذلك أيضاً بالطريق الاداري مع تحرير محضر بأسمائهم ، وحرصاً على صالح المستأجرين اعتبر المشرع العين خلال مدة الاخلاء في حيازتهم قانوناً وأعفاهم من دفع أجرة هذه المدة وذلك كله عملاً بالفقرة الرابعة من المادة ، وخولتهم الفقرة الأخيرة العودة إلى وحداتهم فور الانتهاء من أعمال التصحيح دون أن يتوقف ذلك على موافقة المالك فإذا مانع الزم به بالطريق الاداري ما لم يكن شاغل العين قد رغب في انهاء عقد الايجار وحرر اقراراً كتابياً بذلك ويغني عن هذا الاقرار توجيه انذار من المستأجر للمالك على يد محضر يتضمن عزمه على الاخلاء .

ومخالفة أحكام هذه المادة معاقب عليه جزائياً بمقتضى المادة ٢٢ من هذا القانون .

**مادة ١٧ مكرراً : مضافة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .**

لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها ، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

## الشرح :

هذه المادة استحدثها المشرع بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ومؤداها أنه حرم على أى جهة من الجهات القائمة على شئون المرافق أن تزود بخدماتها العقار المبنى أو أى وحدة به إلا بعد تقديم صاحب الشأن المستندات المبينة بالمادة والجهات القائمة على شئون المرافق تشمل شركة المياه ومؤسسة الكهرباء والجهة المختصة بالمجارى ومصلحة التليفونات فلا يجوز لشركة المياه تزويد العقار بالمياه ولا يجوز لمؤسسة الكهرباء مده بالتيار الكهربائى ولا يجوز للجهة المختصة بالمجارى أن توصل مواسير الصرف إليه ولا يجوز لمصلحة التليفونات أن تمد إليه الخطوط التليفونية ، والغاية التى تغياها المشرع من هذا النص هو أن يجعل الحياة متعسرة بمثل هذه المنازل أو الوحدات المخالفة فلا يجد من أقامها من يقبل السكنى بها حتى يردع أصحاب تلك المبانى فلا يقدمون على انشائها .

ويتعين أن تتضمن الشهادة التى يقدمها ذى الشأن للمرفق سواء – كان مالك البناء الذى أسسه أو مستأجره أو المقاول أو مالك الوحدة التى اشتراها – أمرين أولهما أن ترخيصاً قد صدر باقامة المبنى والثانى أن البناء قد تم بالمطابقة لشروط الترخيص وأحكام قانون المبانى ولائحته التنفيذية ولا يغنى أحدهما عن الآخر .

ولم يضع المشرع عقاباً على المسئول الذى يخالف أحكام هذه المادة إلا الجزاء الذى يمكن توقيعه فى هذه الحالة على الموظف الذى يخرج على أحكامها وهو الجزاء الادارى الذى يصل إلى حد الفصل فضلاً عن الرجوع عليه بمقتضى قواعد القانون الادارى والمدنى .

**مادة ١٧ مكرراً (١) : مضافة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .**

يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتى :

١- أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً .

٢- أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .

ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ولا يجوز شهر هذا التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف .

**الشرح :**

هذه المادة أضافها المشرع بدورها القانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ونص فيه على أن البطلان المطلق جزاء لكل تصرف محله أحد الأمرين التاليين :

**الأول :** أن يتناول التصرف أى وحدة من وحدات المبنى تكون مخالفة لقيود الارتفاع المصرح بها قانوناً ومؤدى ذلك أن المخالفة ليست قاصرة على مخالفة الحد الأقصى للارتفاع الذى حدده القانون سواء كان قانون المبانى أو قانون الطيران أو أى قانون آخر بل تمتد أيضاً إلى حد الارتفاع المبين بالرخصة فأى تصرف فى أى وحدة مخالفة لذلك يكون مصيره البطلان المطلق .

**والأمر الثانى :** أن يكون محل التصرف ذلك المكان الذى نص الترخيص على تخصيصه حظائر للسيارات (جراجات) فلا يجوز التصرف فيه تصرفاً يغاير الغرض منه وبالتالى يبطل التصرف إذا تضمن بيع أو تأجير شئ منه كمحلات أو مساكن أو مصنع أو مدرسة أو أى تصرف آخر . وبديهى أن التصرف يقع صحيحاً إذا تم بيعه أو تأجيره (كجراج) سواء كان محله كله أو بعضه .

ومن المقرر عملاً بالمادة ١٤١ من القانون المدنى أن البطلان المطلق يجعل العقد المشوب به والعدم سواء فلا يرتب أثراً لا بين المتعاقدين

ولا بالنسبة للغير ويجوز لكل ذى مصلحة أن يتمسك بالبطلان ولو لم يكن طرفاً فى التعاقد ومن ثم يجوز ذلك للنيابة العامة باعتبارها تمثل المجتمع وبالتالى فإن نص المشرع فى الفقرة الأخيرة على (أنه يجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف) تزيداً لا للزوم له لأنه لا يعدو أن يكون تطبيقاً للقواعد العامة .

والحكمة من النص أن يحجم كل من يريد شراء أو استئجار وحدة مخالفة لقيود الارتفاع عن اتيان هذا الأمر لما لاحظه المشرع من أن كثيراً من الانهيارات يرجع إلى ذلك ، ويحجم أيضاً من يريد شراء أو استئجار المكان المعد كجراج عن ابرام العقد لما تبينه المشرع من أن قلة عدد الجراجات ترتب عليه أن أصبحت الشوارع مكتظة بالسيارات التى تركها أصحابها بها بعد أن عجزوا عن ايجاد مأوى لها ، ولم يستطع المشرع أن يفرض عقاباً على هذا الأمر لأنه لا تكليف بمستحيل .

**مادة ١٨ :** مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

تختص محكمة القضاء الادارى وحدها دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام هذا القانون واشكالات التنفيذ الصادرة فيها فى هذا الشأن . ويكون نظر الطعون فيها على وجه السرعة ، وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك .

وسنعرض فى نهاية البحث موجزاً عن الاختصاص القضائى فى قانون المبانى وطلبات وقف التنفيذ .

**مادة ١٩ :** ألغيت بالمادة السادسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر .

**مادة ٢٠ :** ألغيت بالمادة السادسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر .

مادة ٢١ : ألغيت بمقتضى المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر .

## العقوبات :

مادة ٢٢ : ‌ مع عدم الاخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ فقرتان ثانية وثالثة ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية .

ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الادارى على الرغم من اعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة ١٥ .

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

وتكون العقوبة الغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه فى الحالات الآتية :

١- عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية .

٢- عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون لبيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكرراً (١) .

٣- عدم وضع أو بقاء اللافتة المنصوص عليها فى كل من المادتين ١٣ مكرراً ، ١٥ فى مكانها واضحة البيانات .

وفى جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين -

حسب الأحوال - بالأحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقاً لأحكام هذا القانون » .

**مادة ٢٢ مكرراً :** « مع عدم الاخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الاشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة ، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً ، أو صيرورته آيلاً للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة .

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال ، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو اصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً .

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - وذلك لمدة لا تزيد على سنتين ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .

وفى جميع الأحوال يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتىّ الانتشار على نفقة المحكوم عليه .

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرات السابقة عدا النشر كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين ١٣ مكرراً ، ١٤ من هذا القانون إذا أخل أى منهم بواجبات وظيفته اخلالاً جسيماً متى ترتب على ذلك

وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى ويحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة » .

**مادة ٢٢ مكرراً (١)** : معدلة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ . يجب الحكم فضلاً عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالازالة أو التصحيح .

وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالازالة يحكم بغرامة اضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للتصرف فيها فى أغراضه .

**مادة ٢٢ مكرراً (٢)** : « مع عدم الاخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل مثل قيمة الأعمال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية :

١- الامتناع عن اقامة المكان المخصص لايواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص .

٢- الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه فى اجراء هذا التركيب .

٣- الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .

**مادة ٢٣ :**

تقضى المحكمة باخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقررة ازالتها فإذا لم يتم الاخلاء فى المدة الذى تحدد لذلك جاز تنفيذه بالطريق الادارى .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال اخلاء المبنى مؤقتاً من

كل أو بعض شاغليه ، حرر محضر ادارى بأسمائهم وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى المختص باخطارهم بالاخلاء فى المدة التى تحددها ، فإذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الادارى .

وفى جميع الأحوال يجب الانتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة ، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانوناً ما لم يبد رغبته فى انهاء عقد الايجار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك على أن يتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه .

## التعليق :

نظراً لأن ذوى الشأن كثيراً ما يتذرعون بحق أو بغير حق بشغل العقار بغية الافلات من الالتزام بازالته أو تصحيحه أو استكماله بحسب الأحوال وتجنباً لذلك نصت المادة ٢٣ على تنظيم عملية اخلاء الأجزاء التى يتقرر ازالتها ويكون الاخلاء نهائياً فى حالة الازالة الكلية ويكون جزئياً فى حالة ازالة جزء من العقار ويكون مؤقتاً فى حالات التصحيح أو الاستكمال مع بيان حقوق المستأجرين فى هذه الحالات وحقهم فى العودة لوحداتها ولو لم يرد المالك . ومن الجدير بالذكر أن هذا التنظيم قد قصد المشرع من ايراده كفالة سرعة التنفيذ مع احترام الحقوق المشروعة للمستأجرين (المذكرة الايضاحية) .

وتنفيذ حكم المحكمة بالاخلاء فى جميع صوره فى حالة عدم تنفيذه فى المدة التى حددتها الجهة الادارية يجوز تنفيذه عن طريقها حتى يتم فى حسم وسرعة دون معوقات يفتعلها المستأجرين .

**مادة ٢٤ :** يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجهة المختصة من ازالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار .

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة .

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من ازالة أو تصحيح أو استكمال ، وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه ، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة .

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة ، وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالى لاعلان ذوى الشأن بقرار الايقاف .

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الاجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون .

## التعليق :

لما كان التفكير العلمى يقتضى النظر إلى الجوانب والدوافع الاقتصادية فيما يقع من مخالفات ، ذلك أن المخالف يتردد كثيراً فى ارتكاب المخالفة إذا ما فطن إلى أن القانون قد نظم العقوبات بأساليب حديثة تفوت عليه قصده ، وتجعله لا يجنى من ثمرات المخالفة شيئاً يدعوه إلى الوقوع فيها ، لأنه إن ارتكبها لن يعود ثمة نفع منها وبالتالى سيلزم نفسه بازالة أسبابها تجنباً لما يوقع عليه من عقوبات اقتصادية .

لذلك جاءت المادة ٢٤ بأسلوب حديث فى العقاب ، إذ قضى بوجوب الحكم على المخالف بغرامة مستمرة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يفوت دون تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من ازالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد انتهاء المدة المحددة للتنفيذ ، وقد روعى فى تحديد الحدين الأدنى والأقصى لهذه الغرامة ذات الاعتبارات السابق الاشارة إليها فى صدد الغرامة المنصوص عليها فى المادة ٢٣ .

وحرصاً على الاسراع فى ازالة أسباب المخالفة ، نصت هذه المادة أيضاً على تعدد الغرامة بتعدد المخالفات ، وحرصت ذات المادة على النص على عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة وذلك حتى يكون أثرها مباشراً فى تحقيق الأهداف التى تغياها القانون منها .

وقد بينت هذه المادة من يتحمل بما يحكم به من غرامات وفقاً لها ، ونصت على سريان أحكام الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالى لاعلان ذوى الشأن بقرار الايقاف .

وتمشياً مع المبادئ الدستورية وحسماً لأى خلاف ، نصت المادة المذكورة على عدم سريان أحكامها على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الاجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بالقانون (المذكرة الايضاحية) .

المادة ٢٤ مكرراً مضافة بالقانون ١٠١/١٩٩٦ لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبات المالية المقضى بها طبقاً لأحكام هذا القانون .

**مادة ٢٥ :** يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود إليه بادارته مسئولاً عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحة القرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة .

كما يكون الشخص الاعتبارى مسئولاً بالتضامن عن تنفيذ القرارات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود إليه بادارته أو أحد الفاعلين فيه .

## التعليق :

نظراً لأن التطور الحديث قد جاء لصالح الأشخاص القانونية الاعتبارية عامة كانت أو خاصة ، بحسب أنها أقدر من الأفراد على تولى الأنشطة الاقتصادية ومنها البناء ، لذلك فقد نصت هذه المادة على أن يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود إليه بادارته مسئولاً عما يقع منه أو من بين أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام القانون والقرارات المنفذة له ويعاقب بالعقوبة المالية – دون الحبس – المقررة على هذه المخالفة ، كما نصت على أن يكون الشخص الاعتبارى مسئولاً بالتضامن عن تنفيذ ما يحكم به من غرامات على ممثله أو المعهود إليه بادارته أو أحد العاملين فيه ، وذلك ضماناً لملاءة الشخص الاعتبارى ، وبذلك يكون المشرع قد أخذ بفكرة الشخصية المعنوية للشخص المعنوى فى قانون المبانى .

وترتيباً على ما تقدم إذا أقامت شركة معينة بناء خولفت فيه أى مادة من قانون المبانى كان الممثل القانونى لهذه الشركة بصفته مسئولاً

عن جميع العقوبات المالية والغرامات المقررة لهذه المخالفة سواء وقعت منه شخصياً أو من أحد العاملين فى الشركة .

**مادة ٢٦ :** ألغيت بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

**مادة ٢٧ :** معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بالازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم . فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، ويحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى .

وتسرى فى شأن اخلاء المبنى من شاغليه إن وجدوا لتنفيذ الازالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة إلى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المادة ١٧ .

## التعليق :

أوجبت هذه المادة على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بالازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة المختصة ، فإذا امتنعوا أو تراخوا عن التنفيذ قامت الجهة المذكورة بغير حاجة إلى أية اجراءات ، وهذا من قبيل التنفيذ العينى الذى يتم بمعرفة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، ويحمل المخالف بالنفقات وكافة المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى كما نصت المادة على أحقية شاغلى العقار فى العودة إليه فور القيام بالأعمال (المذكرة الايضاحية) .

**مادة ٢٨ :** مع عدم الاخلال بأحكام المادة ٥ من قانون العقوبات تسرى أحكام الباب الثانى ومن هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له على المبانى المرخص فى اقامتها قبل العمل به ، وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص .

**التعليق :**

طبقاً لمواد الدستور فى أنه لا عقاب إلا على الأفعال اللاحقة لتاريخ نفاذ القانون ، وكذلك ما تنص عليه المادة ٥ من قانون العقوبات على أن يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها ونظراً لوجود بعض المبانى المرخص فى اقامتها قبل العمل بهذا القانون ، ويلزم سريان أحكامه عليها فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص ، لذلك فقد نصت على ذلك المادة ٢٤ . وهى أولى مواد الباب الرابع الخاص بالأحكام العامة والختامية (المذكرة الايضاحية) .

**مادة ٢٩ :** تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لقانون الحكم المحلى .

الفقرتان الثانية والثالثة ألغيتا بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

**مادة ٣٠ :** ألغيت بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

**مادة ٣١ :** ألغيت بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

**مادة ٣٢ :** ألغيت بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

**مادة ٣٣ :** ألغيت بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

**مادة ٣٤ :** يصدر وزير الاسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات الحالية . وذلك فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون .

ويستمر العمل بالقرارات المحددة للرسوم الصادرة من جهات الاختصاص وذلك إلى أن تصدر قرارات أخرى بتجديدها وفقاً لأحكام هذا القانون .

**مادة ٣٥ :** يلغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٩٢ فى شأن تنظيم المبانى والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٩٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء . كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

## الاختصاص القضائى فى قانون المبانى :

نصت المادة العاشرة من القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ الخاص بمجلس الدولة على أن :

تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل فى المسائل الآتية : خامساً ... الطلبات التى يقدمها الأفراد أو الهيئات بالغاء القرارات الادارية النهائية ويشترط فى طلب الغاء القرارات الادارية النهائية أن يكون مرجع الطعن عدم الاختصاص أو عيب فى الشكل أو مخالفة القوانين واللوائح أو الخطأ فى تطبيقها أو تأويلها أو اساءة استعمال السلطة .

وتختص بنظرها محكمة القضاء الادارى (١) .

ومن المقرر أن قضاء الالغاء يهدف إلى الغاء القرار الادارى الذى أصدرته الادارة ، وإذا وجد المجلس أن القرار مخالف للقانون قضى بالغائه دون أن يتعدى ذلك إلى بيان نطاق المركز القانونى للطاعن .

فالمسألة التى تعرض فى هذا الصدد هى وجود قرار ادارى فردى أو لائحى يدعى البعض أنه مخالف للقانون والمطلوب فقط من القاضى أن يقرر ما إذا كان القرار الادارى الفردى أو اللائحى مخالفاً فعلاً للقانون أم موافقاً له ، فموضوع التقرير لا يتعلق بأى حق ذاتى ، وإنما هى مسألة تتعلق أولاً ، وأخيراً بالقانون ، وبالتالى فلا يشترط أبداً لقبول الطعن بتجاوز السلطة أن يوضح رافعه للمحكمة قبل الدخول فى الموضوع الحق الذاتى الذى يحتج به ، وإنما يكتفى فقط بتوافر شرط المصلحة وذلك حتى يغدو هذا الطعن نوعاً من دعوى الحسب . ومهمة القاضى تنحصر فى بحث شروط انطباق القاعدة القانونية ومدى مخالفة القرار الادارى الفردى للقواعد الواجبة التطبيق أو موافقته لها .

فالطعن بالالغاء لا يمكن أن ينهى إلا على أسباب تتعلق بالمشروعية

---

(١) راجع بتفصيل أوفى : القضاء الادارى ومجلس الدولة لأستاذنا الدكتور مصطفى أبو زيد فهمى ط٤ ص١٩٧٩ .

لأن مدار الدعوى هو البحث عما إذا كان القرار الادارى مطابقاً لقواعد القانون أو مخالفاً لها . فالطعن إذن طعن موضوعى يتعلق بموضوع القرار .

### ١- *أسباب الطعن :*

لكى يمكن الطعن بالالغاء فى قرار ما ، يتعين أن يتعلق الأمر بقرار ، وأن يكون هذا القرار ادارياً ، وأن يكون من شأنه الحاق ضرر بمركز الطاعن .

#### أ- القرار الادارى :

هو افصاح الادارة - فى الشكل الذى يحدده القانون - عن ادارتها الملزمة لها من سلطة عامة بمقتضى القوانين واللوائح ، وذلك بقصد احداث مركز قانونى معين متى كان ممكناً وجائزاً قانوناً ، وكان الباعث ابتغاء مصلحة عامة .

والقرار الادارى قد يكون ايجابياً وهو القرار الصريح الذى تصدره الادارة بالمنح أو المنع فيتجلى فيه موقفها الايجابى ازاء الطاعن .

أما القرار السلبى فهو تعبير عن موقف سلبى للادارة ، فهى لا تعلن عن ارادتها للسير فى اتجاه أو فى أخر .

ولكى يعد القرار ادارياً لا بد أن يصدر من سلطة ادارية ، أى من إحدى الهيئات الادارية التابعة لشخص من أشخاص القانون العام إما اقليمية أو مرفقية أو مهنية . مثال ذلك الدولة والمحافظات والمدن والقرى أو المؤسسات العامة والهيئات العامة .

#### ب- أن يكون من شأنه الحاق ضرر بمركز الطاعن :

يجب أن يكون من شأن القرار المطعون فيه أن يلحق ضرراً بمصالح الطاعن المادية أو الأدبية ، أما إذا كان القرار لا ينزل أى ضرر بمركز الطاعن المادى أو القانونى فإن الطعن فيه يغدو ممتنعاً بطبيعة الحال لانتفاء عنصر المنازعة الادارية ذاتها .

#### جـ- يجب أن يكون القرار نهائياً :

والقرار النهائى هو القرار الذى لا يجب - بحكم القواعد المنظمة له

– استئنافه أو مناقشته أمام سلطة ادارية أعلى ، أو بعبارة أخرى هو القرار الذى يكون نافذاً بمجرد صدوره دون حاجة إلى التصديق عليه من سلطة أخرى .

### ٢– الشروط التى تتعلق برافع الدعوى :

يشترط فى دعوى الالغاء أن يكون للطاعن حق قد اعتدى عليه . وقد جاء فى قضاء محكمة القضاء الادارى أن صفة التقاضى فى قضاء الالغاء تندمج فى المصلحة فيكفى لقبول طلب الغاء القرار الادارى توافر شروط المصلحة الشخصية المباشرة فى الالغاء مهما كانت صفة رافع الدعوى ، ذلك لأن طلب الغاء القرارات الادارية هو فى حقيقته طعن موضوعى عام مبنى على المصلحة العامة التى يجب أن تسود القرارات الادارية .

**(القضية رقم ٩٤٢ لسنة ٥ق محكمة القضاء الادارى–
السنة الثانية – ص٣٩٨)**

### ٣– ميعاد الطعن :

ميعاد الطعن بالالغاء هو – بصريح نص المادة ٢٢ – ستون يوماً فإذا حدث أن قدم الطعن بعدها قضى مجلس الدولة فيه بعدم القبول دون أن يتعرض للموضوع . ويبدأ ميعاد الطعن من تاريخ نشر القرار الادارى المطعون فيه أو اعلان صاحب الشأن به اعلاناً فردياً .

وعبء الإثبات فى حدوث الاعلان وتاريخه إنما يقع على عاتق الادارة فهى التى تثبت كيف حدث الاعلان ومتى . فإذا فشلت فى هذه المهمة فإن الاعلان يغدو عديم الأثر ويظل ميعاد الطعن بالالغاء مفتوحاً أمام صاحب الشأن . وللادارة أن تستعين فى هذا الشأن بكل طرق الإثبات (مجموعة أحكام المحكمة العليا – السنة الثامنة – بند ٢ ص١٩٢) . وهذا الميعاد لا يمكن مده أو تعديله حتى ولو كان ذلك باتفاق صريح من الادارة .

والمشرع وحده هو الذى يمكنه مد هذا الميعاد أو يوقفه ، والمشرع لا يتدخل إلا فى الظروف الاستثنائية . ويمكن أن يمتد هذا الميعاد أيضاً فى حالات ثلاث :

١- حالة الطعن أو التظلم الادارى .

٢- حالة الطعن القضائى إلى جهة مختصة .

٣- حالة المعافاة القضائية .

فمن شأن هذه الحالات الثلاث أن تقطع سريان ميعاد الطعن بالالغاء . وهناك حالات لا يتقيد فيها بشرط الميعاد وهى القرارات الادارية المعدومة والتى شابها عيب مفرط فى الجسامة إلى حد يجرد ما من صفتها كقرارات ادارية فينزل بها إلى مرتبة العمل المادى البحت . وهذه القرارات لا يلزم الأفراد باطاعتها والقيام بتنفيذها .

## ٤- أسباب الالغاء :

أوجه الالغاء هى - فى الواقع - العيوب التى تنصب على القرار الادارى فتجعله مستحقاً للالغاء . وبعبارة أخرى هى الصور المختلفة لمخالفة القانون . والطعن بالالغاء يمكن أن يبنى على الآتى :

١- عدم المشروعية العضوية أو عدم الاختصاص .

٢- عدم المشروعية الشكلية أو عيب الشكل .

٣- عدم المشروعية المادية لانعدام أسباب القرار .

٤- عدم المشروعية المادية فيما يتعلق بمحل القرار .

٥- عدم المشروعية فيما يتعلق بالغرض .

وأى عيب من هذه العيوب الخمسة يكفى وحده لالغاء القرار (١) .

وطبقاً لما تقدم ، ووفقاً لنص المادة ١٨ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تختص محكمة القضاء الادارى على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو ازالتها أو تصحيحها ، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار غير أن للمحكمة أن تأمر بذلك . فالأمر جوازياً لها .

## طلب وقف تنفيذ القرار الادارى :

قدمنا أن رد دعوى الالغاء هى الدعوى القضائية التى يرفعها

---

(١) راجع بتفصيل : القضاء الادارى ، د. مصطفى أبو زيد ص٤٣٦ .

أصحاب الشأن إلى المحكمة المختصة بمجلس الدولة بطلب الغاء القرارات الادارية النهائية بسبب مخالفتها للقانون أو تجاوز السلطة ، وتوجه إلى القرار الادارى بحيث يثير الطاعن عدم مشروعيته .

وهى من دعاوى القضاء العينى لأنها تحمى المراكز القانونية العامة وحجية الأحكام الصادرة بالالغاء هى حجية عينية كنتيجة طبيعية لانعدام القرار الادارى فى دعوى هى اختصام له فى ذاته . إلا أن مدى الالغاء يختلف بحسب الأحوال ، فقد يكون شاملاً لجميع أجزاء القرار ، أو جزء منه ، ومدى الالغاء يحدد بطلبات الخصوم .

والأصل أن رفع دعوى الالغاء لا يترتب عليه وقف تنفيذ القرار الادارى النهائى المطعون فيه . إلا إذا أمرت به المحكمة بناء على طلب الخصوم .

وتتمثل الشروط المتعلقة بطلب وقف تنفيذ القرار الادارى فى ثلاثة شروط هى :

١- أن يطلبه رافع دعوى الالغاء صراحة .

٢- أن يكون من شأن تنفيذ القرار الادارى احداث أضرار لا يمكن تلافيها أو يتعذر تداركها .

٣- أن يكون الطعن قد بنى على أسباب جدية .

وأوضحت محكمة القضاء الادارى المقصود باشتراط أن تكون دعوى الالغاء مبنية على أسباب جدية ، بأن يكون هناك احتمال أحقية المدعى لما يطلبه من حيث الموضوع ، وذلك بصرف النظر عما إذا كان هذا الاحتمال متحققاً أو غير متحقق .

والحكم بوقف التنفيذ منبت الصلة بالموضوع الأصلى للدعوى ، فهو لا يمس أصل النزاع ، ولا يتعرض لموضوعه . وليس رفض طلب وقف التنفيذ دليلاً على أن المحكمة ستحكم بعد ذلك فى الموضوع برفض دعوى الالغاء .

وأشارت المحكمة الادارية العليا إلى ذلك فى عديد من أحكامها .

فتقول : « إن رقابة القضاء الادارى للقرارات الادارية ، سواء فى مجال وقف تنفيذها أو فى مجال الغائها ، هى رقابة قانونية تسلطها المحكمة فى الحالتين على هذه القرارات للتعرف على مدى مشروعيتها من حيث مطابقتها للقانون نصاً وروحاً . وينبغى لها ألا تلغى قراراً ادارياً إلا إذا شابه عيب من هذا القبيل » .

وسلطة وقف التنفيذ مشتقة من سلطة الالغاء وهى فرع منها بذلك يتعين توافر ركن الاستعجال ، بمعنى أن يترتب على تنفيذ القرار المعيب نتائج لا يمكن تداركها . كما يجب أن يكون ادعاء الطالب قائماً على أسباب جدية تحمل على ترجيح الغاء القرار وهذا أمر متروك لقاضى الموضوع .

ولعنصر النظام العام دخل كبير فى الحكم بوقف التنفيذ ، إذ يجوز للمحكمة أن ترفض الحكم به حفاظاً للنظام العام أو العكس .

ويتعين أن تشمل صحيفة الدعوى التى يطلب فيها وقف تنفيذ القرار الادارى أن تشمل الصيغة أيضاً على طلب الالغاء ، لأن الطلب الأول مشتق من الطلب الثانى .

وإذا لجأ إلى قاضى الأمور المستعملة بطلب وقف التنفيذ على استقلال فإنه يجب عليه تعديل طلباته عند نظر الدعوى أمام القضاء الادارى .

## أهم القرارات الادارية التى تصدر فى قانون المبانى ويطعن عليها أمام القضاء الادارى (١) :

### *أولاً : قرار وقف الأعمال المخالفة :*

المادة ١٥ من القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ والقرار الصادر بايقاف الأعمال هو قرار ادارى ، فيجب أن يكون مسبباً فى طلب القرار . حتى

---

(١) راجع بتفصيل أوفى : الطعن فى القرارات الادارية فى المبانى للأستاذ / حامد الشريف ط١٩٩٦ .

يكون ضماناً لعدم التعسف فى اصدار قرارات الايقاف ، وحتى يستند أصحاب الشأن إلى صحة ذلك القرار .

ويجب أن يتم اعلان قرار وقف الأعمال المخالفة إلى ذوى الشأن بالطريق الادارى ، وفى حالة تعذر الاعلان فإنه يتم بأن تودع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، على أن يخطر أصحاب الشأن بذلك الايداع .

ويكون الطعن فى القرار أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة وعادة ما تكون أسباب الطعن مبنية على عدم بيان الأعمال المخالفة فى طلب القرار أو لعدم تسبب القرار الصادر بالوقف ، أو عدم كتابة الأسباب أو عدم وضوحها ، أو عدم صدور القرار من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، أو عدم اعلان قرار الوقف إلى صاحب الشأن ، ثم قيام جهة الادارة بوقف الأعمال .

وطريقة الاعلان إذ لم يتم لشخص المعلن إليه على البند التالى : ١- ايداع نسخة من القرار بالوحدة المحلية المختصة . ٢- ايداع نسخة من القرار بقسم الشرطة المختص . ٣- اخطار المعلن إليه بحصول الايداع بكتاب موصى عليه . فى أخر موطن معلوم للمعلن إليه . ويتبع فى ذلك القواعد والاجراءات المنصوص عليها بقرار وزير المواصلات رقم ٥٥ لسنة ١٩٧١ بنظام البريد . ٤- لصق نسخة من القرار بموقع العقار .

## ثانياً : الطعن على القرار السلبى برفض الترخيص :

إن القرار الصادر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم برفض طلب الترخيص قرار ادارى ، ومن ثم يجوز لصاحب الشأن الطعن فى قرار رفض طلب الترخيص أمام محكمة القضاء الادارى . خلال الميعاد المقرر لرفع دعوى الالغاء .

ويصدر الترخيص ضمناً ، ويعتبر ممنوحاً بقوة القانون اعمالاً لنص المادتين السادسة والسابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ التى

تنص على أنه يتعين على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تفحص طلب الترخيص ومرفقاته وأن تبت فيه خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه ، ويكون قرارها إما بالموافقة عليه ، وفى هذه الحالة لا يلزم تسبيبه ، وإما برفضه أو طلب بيانات أو استيفاءات أو موافقات أو ادخال تعديلات أو تصميمات فى الرسومات ، ومن هذه الحالة يتعين أن يكون قرارها مسبباً ... فإذا انقضت مدة الستون يوماً دون صدور قرار مسبب بالرفض أو بطلب الاستيفاء ، اعتبر ذلك بمثابة ترخيص ضمنى للطالب مقتضاه الموافقة على طلب الترخيص . وبالتالى يعتبر الترخيص ممنوحاً بقوة القانون .

ومدة الستين يوماً هى القاعدة العامة ، ولكن المشرع نص على مدد أقل فى بعض الحالات ويسرى عليها أيضاً نص المادتين السادسة والسابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ . وهذه الاستثناءات مختصة فى أمرين :

١- طلبات التراخيص الخاصة بالمشروعات الاستثمارية ، وحالات تملك الأجانب فيكون البت فيها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها .

٢- أعمال الهدم والترميم وتعديل الرسومات . فتكون المدة اللازمة للترخيص خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها .

### ثالثاً : دعوى الغاء الترخيص :

يجوز للجهة الادارية أن تقوم بالغاء الترخيص الذى أصدرته إذا تعارض مع حقوق بعض أصحاب الشأن المقررة على العقار الصادر له الترخيص ، فضلاً عن أنه يجوز لأى شخص أن يقوم برفع دعوى بالغاء الترخيص الذى يضر بحقوقه على العقار ، ولأصحاب الشأن أن يستندوا عند طلب الغاء الترخيص إلى الأسباب التى يرونها وتكون متصلة بحقوقهم .

فهنا يفرض على جهة الترخيص تغليب صاحب الحق وحجب الترخيص عمن يثبت تحرره من حق البناء على الأرض الذى يصدر الترخيص طبقاً له وتنظيماً لمتطلباته ، وعليه فليس فى شأن ذلك غل يد

جهة الادارية من رفض الترخيص ابتداء ، أو الغاء الترخيص السابق ، إذا ما ثبت لها أن طالب الترخيص أو صاحبه يتحدد من حق البناء على الأرض . ويرجح عليه حق أخر أولى بالرعاية والتفضيل أو أحق منه بالترخيص .

## هل يجوز الطعن فى هذه القرارات أمام القضاء العادى :

سبق أن انتهينا إلى أن القرار الادارى هو عمل قانونى من جانب واحد يصدر بارادة إحدى السلطات الادارية فى الدولة ويحدث آثاراً قانونية بانشاء وضع قانونى جديد أو تعديل أو الغاء وضع قانونى قائم . والمستقر عليه فقهاً وقضاء هو أن تخلف أحداً وكان القرار فورى إلى انعدام القرار الادارى . كما سبق العدل أن يشترط لصحة اقرار مشروط تتعلق بالشكل والمحل والسبب والغاية وسلطة الاصدار ويترتب على مخالفة أحد شرائط صحة القرار بطلانه .

والقرار الادارى الباطل يدخل فى اختصاص القضاء الادارى دون القضاء العادى اعمالاً لنص المادة العاشرة من قانون مجلس الدولة رقم ٤٧ لسنة ١٩٧١ .

والمستقر عليه أنه إذا ما فقد القرار الادارى أحد أركانه الأساسية ، يعتبر فى هذه الحالة قراراً معدوماً يتجدد من صفته الادارية ، ويعتبر مجرد عمل مادى لا حماية له من القانون ويختص القضاء المدنى بالغائه أو وقف تنفيذه ، ويكون للقضاء المستعجل الحكم بعدم الاعتداد به باعتبار أن ذلك اجراءاً وقتياً للمحافظة على الحقوق فالقرار المعدوم ليس مجرد صدور الأمر الادارى مخالفاً لقواعد الاختصاص أو الشكل وإنما هو شئ أعنف من هذا وأمضى فى الخروج على القانون ، وتتعدى فيه الادارة الحدود التى قررها لها القانون .

وللمحاكم العادية – إذا عرض عليها أمر يتعلق بقرار ادارى – من أن تعطى تلك القرارات وصفها القانونى على هدى حكمة التشريع ومبدأ الفصل بين السلطات وحماية الأفراد وحقوقهم . وهى فى سبيل ذلك

تملك ، بل من واجبها التحقق من قيام القرار الادارى بمقوماته القانونية والتعرف على فحواه ، فإن ظهر لها سلامة صدوره غير مشوب بعيب ينحدر به إلى درجة العدم كان عليها أن تهمل تطبيقه وفقاً لظاهر نصوصه وتنزل ما يرتبه له القانون من آثار على النزاع المطروح ولا يعتبر ذلك منها تعرضاً للقرار بالتأويل .

( نقض ١٩٨٠/٩/٢ الطعن رقم ٤٥٥ لسنة ٤٩ق .
منشور بمجلة القضاه عدد يناير - ابريل ١٩٨١ ،
نقض ١٩٦٨/٢/٨ س١٩ ص٢٣٠)

حكم المحكمة الادارية العليا بمجلس الدولة فى الطعن رقم ٨٧ لسنة ٢٣ق جلسة رقم ١٩٧٨/٦/١٠ والمقام طعناً على حكم محكمة القضاء الادارى فى الدعوى رقم ٦٦٨ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٧٦/١١/٢٢ وتأسيساً على ما سلف بيانه ، فإنه إذا عرضت على المحاكم العادية دعاوى متعلقة بقرار ادارى ، كان عليها واجب فحص هذا القرار فإذا وجدته باطلاً تخلف أحد أسباب القرار الادارى . فنص بعدم اختصاصها واحالتها إلى محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة . وإذا وجدته معدوماً لتخلف أحد أركان القرار أو مشوباً بعيب جسيم ينحدر به إلى درجة العدم كان لها أن تهمل تطبيقه . وتختص بنظر الدعوى وتحكم بعدم الاعتداد به . دون الغائه .

وفى ذلك تقوم المحكمة باعمال سلطتها التقديرية فى الالغاء .

وإذا كانت جهة الادارة كثيراً ما تحظى بسلطة تقديرية فى اتخاذ قرارها فى درجات متفاوتة نجد أن القضاء بسط سلطته فى الرقابة على السلطة التقديرية للادارة واستقر على أنه بقدر ما تكون للادارة من سلطة ، فإنه ينبغى ممارسة هذه السلطة بمعيار موضوعى يتفق وروح القانون ، الأمر الذى يصوغ للقضاء تحرى بواعث العمل وملابساته وأسبابه . وفرض الرقابة على كل ذلك للوقوف على الهدف الحقيقى الذى تنشده الجهة الادارية من قرارها ، وما إذا كان حقاً قد رتب به وجه المصلحة الغائه أم تنكبت السبل وانحرفت عن الغاية .

وقيام القاضى باعمال سلطته التقديرية يهدف إلى ترجيح مصلحة

على أخرى فى نطاق المصالح التى يحميها القانون ، فينص أن يرجع إلى مبادئ العدالة أو قواعد القانون الطبيعى أو المبادئ العامة للقانون ، وذلك بهدف التوصل إلى تحديد المصلحة محل الحماية ، وهو بذلك يشكل معيار المصلحة الواجبة الرعاية .

والقانون فى اعمال السلطة التقديرية – يقوم بعمل تقديرى يهدف إلى تحديد مضمون ادارة قانونية قائمة ليحقق غاية العمل القضائى وهى المصلحة العامة فهو يقدر الوقائع وفقاً لتصوّر العدل فى ضمير الجماعة بالنسبة للحالة المعروضة عليه .

## المسئولية المدنية والجنائية للمهندس والمقاول :

### *أولاً : ضمان المهندس المعمارى والمقاول لعيوب البناء :*

تنص المادة ٦٥١ من التقنين المدنى :

يضمن المهندس المعمارى والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبانٍ أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب فى الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز اقامة المنشآت المعنيّة ما لم يكن المتعاقدان فى هذه الحالة قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات .

ويشمل الضمان المنصوص عليها فى الفقرة السابقة ما يوجد فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته .

وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل .

ولا تسرى هذه المادة على ما قد يكون للمنازل من حق الرجوع على المقاولين من الباطن .

النص السالف الذكر يعرض لضمان المهندس المعمارى والمقاول التهدم أو العيوب التى تصيب ما أقامه من مبانٍ أو منشآت ونظراً لخطورة تهدم المبانى أو بالنسبة إلى رب العمل وبالنسبة إلى الغير ، شدد المشرع من هذا الضمان حتى يدفع المهندس أو المقاول إلى بذل كل عناية ممكنة فيما يشيدانه من منشآت .

### ١- طرفا الضمان :

طرفا الضمان هما طرفا عقد مقاولة محلها منشآت ثابتة :

فيجب أن تقع المقاولة على منشآت ثابتة ، وعلى رأسها المبانى ، ولا يشترط أن يكون المبنى قد شيد بالطوب أو بالحجارة . بل يجوز أن يكون مشيداً بالخشب المهم أن يكون البناء مستقراً ثابتاً فى مكانه ولا يمكن نقله دون هدمه .

ويجب أن يكون العقد الواقع على المنشآت الثابتة هو عقد مقاولة فإذا كان الغير أجر لم يكن عقد مقاولة بل هو غير عقد مسمى ولا يترتب عليه الضمان وإنما تسرى فى شأنه القواعد العامة .

### ٢- طبيعة المسئولية :

قررت محكمة النقض فى ٥ من يناير سنة ١٩٣٩ (مجموعة القواعد القانونية ٢ رقم ١٥٤ ص٤٥٢) أن عقد استئجار الصانع لعمل معين بالمقاولة على العمل كله أو بأجرة معينة على حسب الزمن الذى يعمل فيه أو العمل الذى يقوم به يعتبر بحسب الأصل منتهياً بانقضاء الالتزامات المتولدة عنه مع الصانع ورب العمل يتسلم الشئ المصنوع مقبولاً وقيام رب العمل بدفع ثمنه .

لكن القانون المصرى على غرار القانون الفرنسى ، قد جعل المقاول والمهندس ضامنين متضامنين على الخلل الذى يلحق بالبناء فى مدة عشر سنوات ، ولو كان ناشئاً عن عيب فى الأرض أو عن اذن المالك فى انشاء أبنية معينة بشرط الا يكون البناء فى هذه الحالة الأخيرة معداً فى قصد المتعاقدين لأن يمكث أقل من عشر سنين ، فبذلك رد القانون ضمان المقاول والمهندس إلى ما بعد تسلم المبانى ودفع قيمتها على خلاف ما يقتضيه عقد المقاولة من انقضاء الالتزام بالضمان بتسلم البناء مقبولاً بحالته الظاهرة التى هو عليها .

ويجب لقبول دعوى الضمان هذه أن يكون العيب المدعى فى البناء خللاً فى متانته ، وأن يكون بحيث لم يستطع صاحب البناء كشفه وقت التسلم أما إذا كان ظاهراً ومعروفاً فلا يسأل عنه المقاول ما دام رب

العمل قد تسلم البناء من غير أن يتحفظ بحق له . ومسئولية المقاول أو المهندس عن خلل البناء بعد تسليمه لا يمكن اعتبارها مسئولية تقصيرية أساسها الفعل الضار ، ولا يمكن كذلك اعتبارها مسئولية قانونية من نوع آخر مستقلة بذاتها ومنفصلة عن المسئولية العقدية المقررة بين المقاول وصاحب البناء على مقتضى عقد المقاولة ، إنما هى مسئولية عقدية قررها القانون لكل عقد مقاولة على البناء ، سواء أنص عليها العقد أم لم ينص ، كمسئولية البائع عن العيوب الخفية فإنها ثابتة بنص القانون لكل عقد بيع على أساس أنها مما يترتب قانوناً على عقد البيع الصحيح .

### ٣- محل المسئولية :

يترتب على مسئولية المهندس المعمارى والمقاول أنهما يكونان مسئولين عن تعويض المالك تعويضاً كاملاً عن الضرر الذى لحقه بسبب عيب البناء . وهذا التعويض قد يكون باعادة البناء أو بدفع تضمينات والاختيار بين اعادة البناء ودفع التضمينات يكون للمحكمة . وليس للمالك أن يطالب فى كل الأحوال الاصلاح العينى لأن الأمر ليس متعلقاً بتنفيذ الالتزام التعاقدى ، إذ المقاول قد وفاه وسلم العمل ، بل هو متعلق بضمان اضافى حوله القانون .

إذا قضى باصلاح العينى وجب أن يزيل الاصلاح سبب الضرر الناشئ عن العيب ، وقد يقضى بالاصلاح مع أداء تعويض نقدى ، إذا كانت الاصلاحات لا تصل إلى ازالة العيوب كلية وإنما تجعلها مقبولة . ويجب أن لا يدخل فى التعويض إلا الضرر الناشئ مباشرة من سوء البناء .

### ٤- الحوادث الداعية للمسئولية :

بمقتضى المادة ٦٥١ من القانون المدنى يضمن المهندس المعمارى والمقاول التهدم الكلى أو الجزئى ولو كان ناشئاً عن عيب فى الأرض ، وعيوب البناء التى يترتب عليها تهديد مكانة البناء وسلامته .

ويجب أن يكون العيب خافياً أما العيوب الظاهرة التى ما كان للمالك

أن يجهلها وقت تسلمه العمل لا ينجم عنها أية مسئولية على المهندس المعمارى أو المقاول .

وبناء على ما تقدم يكون المهندس المعمارى والمقاول مسئولين عن عيوب البناء الناشئة من استعمال أدوات معينة ، أو عدم اتخاذ الاحتياطات المعتادة ضد الحريق ، وعيب التصميم من الحالات التى يسأل عنها المهندس المعمارى .

### ٥- ممن تتناولهم المسئولية :

ذكر القانون المهندسين المعماريين والمقاولين ، ويقصد بهم كل شخص يبرم عقد مقاولة لاقامة بناء أو منشآت ثابتة .

وقد جعلهم القانون مسئولين بسبب حرفتهم ، فالأعمال التى يؤدونها هى التى يترتب عليهم التزام الضمان ، ولكن مورد الأدوات ، لا يكون ملزماً بالضمان لأية بائع .

فالمهندس المعمارى هو الذى يعهد إليه فى وضع التصميم والرسوم والنماذج لاقامة المنشآت ولا يشترط فيه أن يكون حاملاً مؤهلاً فنياً فى هندسة المعمار .

وإذا تعدد المهندسون المعماريون كان كل منهم ملتزماً بالضمان فى حدود العمل الذى قام به .

أما المقاول فهو الذى يعهد إليه فى اقامة المنشآت الثابتة ويستوى أن تكون المواد التى أقام بها المنشآت قد أحضرها من عنده أو قدمها له رب العمل . ففى الحالتين يلزم بالضمان .

### ٦- توزيع المسئولية :

نصت المادة ٦٥٢ من القانون المدنى على أنه :

... إذا اقتصر المهندس المعمارى على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسئولاً إلا عن العيوب التى أتت من التصميم .

فمسئولية المهندس المعمارى ليست مقصورة على عيوب البناء

المترتبة على عيوب التصميم الذى قام به ، بل تشمل أيضاً الخطأ الذى ارتكبه المقاول فى تنفيذ التصميم إلا إذا اقتصرت ممة المهندس على وضع التصميم ولم يكن ضمنها الرقابة على تنفيذه .

ويسأل المهندس عن أخطاء المقاول حتى إذا لم يكن هو الذى اختاره .

### ٧- سقوط المسئولية :

تقدم القول بأن مسئولية المقاول والمهندس المعمارى عقدية ، فيمكن اذن الاعفاء منها بثبوت القوة القاهرة والحادث المفاجئ .

### ٨- بطلان شروط الاعفاء من المسئولية :

تنص المادة ٦٥٣ مدنى ... يكون باطلاً كل شرط يقصد به اعفاء المهندس المعمارى والمقاول من الضمان أو الحد منه .

من المقرر أن الضمان بوجه عام لا تعتبر أحكامه من النظام العام فيجوز الاتفاق على ما يخالفها ، أى يجوز تشديدها أو تخفيضها أو محوها باتفاق خاص .

أما ضمان المقاول والمهندس ، فتعتبر أحكامه من النظام العام بنص صريح ، ويبرر ذلك أن رب العمل لا يكون عادة ذا خبرة فنية فى أعمال البناء ، ولذلك حماه القانون هذه الحماية الخاصة . فلا يجوز الاتفاق على الاعفاء من المسئولية أو التخفيف منها .

### ٩- مدة العشر سنوات :

تحديد المدة التى يبقى فيها المقاول والمهندس مسئولين عن خلل البناء لعشر سنوات أخذ به القانون المصرى جرياً على نسق التقنين الفرنسى (المادة ١٧٩٢ مدنى) وقد أخذ بهذه المادة أيضاً ... التقنين الايطالى (المادة ١٦٣٩) .

وتبدأ مدة العشر السنوات من وقت تسلم العمل ، ويصح أن يكون بدؤها من وقت الانذار الذى يوجه إلى المالك بتسلم العمل ، وإذا حصل التسليم على دفعات فإن الميعاد يبدأ من نهاية التسليم .

وإثبات التسليم يحصل بأية كتابة ، وإذا لم يحرر محضر أمكن إثباته بكشف الحساب وقد يكون التسليم ضمنياً بوضع اليد المادى .

ومدة العشر السنوات ليست مدة تقادم ولا مدة سقوط ، بل هى مدة تجربة ، فتسرى على ناقص الأهلية .

### ١٠- سقوط دعاوى المسئولية بالتقادم :

تنص المادة ٦٥٤ مدنى « ... تسقط دعاوى الضمان المتقدمة بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول الهدم أو انكشاف العيب » .

يخلص من هذا النص أن رب العمل يستطيع أن يرفع دعوى الضمان فى ثلاث سنوات يبدأ سريانها من وقت انكشاف العيب أو حصول التهدم .

ولما كانت هذه المدة مدة تقادم ، فإنها ترد عليها أسباب الانقطاع فتنقطع برفع الدعوى الموضوعية وتنقضى أيضاً باقرار المقاول أو المهندس بحق رب العمل فى الضمان .

أما وقف التقادم فلا يرد هنا ، وذلك لأن المدة لا تزيد على خمس سنوات ولا يقف التقادم إلا إذا كانت مدته تزيد على خمس سنوات إعمالاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٨٢ مدنى .

### ١١- انتقال دعوى المسئولية :

تنتقل دعوى المسئولية عند كل انتقال للعقار لأنها تعتبر ملحقة بالبناء أو المنشأة ، فتتبعها فى أية يد وجد البناء ، إلا إذا اتفق على غير ذلك وقت انتقال الملكية ، فمشترى العقار يجوز له أن يرفع دعوى المسئولية خلال عشر سنوات ، بدلاً من المالك السابق الذى كان له هذا الحق ، حتى ولو كان انتقال الملكية لا يتضمن الضمان لأن شرط عدم الضمان منه أن يجعل ناقل الملكية بمنأى من كل رجوع ، لا حرمان المشترى الدعوى التى كان للبائع حق رفعها على المقاول ، والتى أصبحت لا تفيده لعدم وجود المصلحة .

### ١٢- رجوع المهندس أو المقاول أحدهما على الآخر :

انه وإن كان المهندس المعمارى والمقاول مسئولين بالتضامن اتجاه

المالك ، فإنه يجوز لكل منهما أن يرجع على الآخر إذا كان العيب الذى حدث فى البناء سببه خطأ أحدهما .

### ١٣- رجوع الغير على المهندس والمقاول :

للغير الذى يصيبه ضرر من انهيار البناء أو حدوث خلل فيه أو أى سبب آخر أن يرجع على المهندس والمقاول .

انه بمقتضى القواعد العامة يجب لالتزام الحكومة بتعويض الضرر الناشئ عن فعل المقاول الذى اتفقت معه على القيام بعمل لها أن يثبت الحكم أن الخطأ الذى نجم عنه الضرر قد وقع من موظفيها فى أعمال المقاولة ، أو من المقاول إن كان يتخذ فى مركز التابع لها واذن فإذا أسس الحكم مسئولية الحكومة على مجرد قوله أنها كانت تشرف على عمل المقاول دون أن يبين مدى هذا الاشراف حتى يعرف ما يكون قد وقع من موظفيها من خطأ فى عملية المقاولة ، وما أثر هذا الخطأ فى سير الأعمال ، وما علاقته بالضرر الذى وقع ، أو هل الاشراف قد جاوز التنفيذ فى حد ذاته واحترام شروط المقاولة مما يؤخذ منه أن الحكومة تدخلت تدخلاً فعلياً فى تنفيذ عملية المقاولة بتسييرها المقاول كما شاءت ، فهذا الحكم يكون قاصراً على ايراد البيانات الكافية لقيام المسئولية .

( نقض ١٧ ابريل ١٩٤١ مجموعة القواعد القانونية ٣ رقم ١١٢ ص٣٤٠ )

## ثانياً : المسئولية الجنائية للمهندس والمقاول (١):

يختص المهندس الانشائى بتحديد منسوب الحفر طبقاً لارتفاع الأدوار وتقرير أبحاث التربة ومدى صلاحيتها لاقامة البناء عليها ، ووضع النظام الانشائى المناسب للتصور المعمارى المقترح ، وهو الذى يحدد أماكن الأعمدة بالمشروع ومقاساتها وكمية حديد التسليح بها ، ويقوم بتصميم أسقف المشروع وتحديد كمية الخرسانة وحديد التسليح بها وتصميم الأساسات من حيث نوعها وأبعادها وكمية حديد

---

(١) المسئولية الجنائية للمهندس والمقاول للدكتورة هدى قشوش ط١٩٩٦ .

التسليح بها ويهتم كذلك المهندس الانشائى بالتوفيق بين أنظمة الانشاء المقترحة والأساسات مع توصيات أبحاث التربة والأساسات المأخوذة من عينات المشروع من موقعه للتوفيق بينها .

ومن صميم اختصاص المهندس الانشائى عمل المقايسة التنفيذية للأعمال الانشائية وهى كميات الخرسانة المستخدمة ونسب حديد التسليح بها ، والاشراف على أعمال الحفر لتحديد المنسوب الصحيح لموضع محاور البناء ، كذلك يهتم بالاشراف على تنفيذ الأساسات والأعمدة والأسقف ومطابقة مقاسات الأعمال المنفذة لما جاء باللوحات التصميمية للمشروع ومتابعة أعمال مراقبة الجودة للخرسانة المستخدمة . ومن الواضح أن مهمة المهندس الانشائى اكثر تأثيراً فى الرسم الهندسى وتنفيذ المشروع من مهمة المهندس المعمارى .

وعرفت لائحة مزاولة مهنة الهندسة المعمارية المهندس المعمارى بأنه الشخص المتميز بقدرته على التخطيط والتصميم المعمارى ، والتطبيق الابتكارى ، والتنفيذ ، وله المام تام بفن البناء ، حسب ظروف البيئة ومقتضياتها ، ويسهم فى التعمير والتشييد ، فى نطاق التخطيط العام ، ويتمتع بالحماية القانونية التى تتطلبها مهنته . ويشترط أن يكون حاصلاً على بكالوريوس الهندسة المعمارية أو ما يعادلها من المؤهلات الهندسية الأخرى المعترف بها بقانون نقابة المهندسين وأن يكون عضواً بنقابة المهندسين .

ويعتبر المهندس اذن وفقاً للتعريفات السابقة هو الشخص المسئول فنياً عن التصميمات المتعلقة بالبناء ، وبتنفيذها ، والاشراف على هذا التنفيذ وهو صاحب مهنة حرة غير تجارية .

إلا إذا اتخذ أخرى تتعلق بتوريد المواد ، والتقاول على انشاء المبانى وتوفير الأيدى العاملة اللازمة لاتمام التنفيذ فهو اذن فى هذه الحالة يعتبر مقاولاً بجانب كونه مهندساً قائماً بالتصميم .

ولكن فى حالة تطبيق أحكام الالتزام بالضمان العشرى المنصوص عليه فى أحكام المادة ٦٥١ مدنى مصرى ، لا يشترط فيها أن يكون

المسئول حاصلاً على مؤهل هندسى بل يكفى أن يقوم الشخص بمهام المهندس المعمارى حتى ولو لم يكن كذلك حيث أن العبرة هنا ليست بتوافر صفة المهندس المعمارى بل بطبيعة الدور الذى يؤديه بالفعل وما يرتكبه من أخطاء فى نطاقه .

وفى حالة أن يقتصر دور كل مهندس على ما يفترض أن يقوم به ، بحسب ما إذا كان مصمماً أو منفذاً أو مشرفاً على التنفيذ ، أو مسئولاً عن التركيبات الصحية والكهربائية يسأل فى نطاق التزاماته التى تصرف فى نطاقها فإن أخطأ فى التصميم يسئل عن خطأه فيه وإن أهمل فى الاشراف على التنفيذ انحصرت مسئوليته فقط فى الاهمال فى الاشراف على التنفيذ وليس غيرها إلا إذا مارس عملاً ليس من اختصاصه فيسأل عما أخطأ فيه حتى ولو كان ليس ضمن التزامات تخصصه الفنى الدقيق .

وحينما اشترط القانون ١٠٦ فى المادة ٥ منه لتقديم طلب الحصول على الترخيص للبناء أن يكون مرفقاً (بالبيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعمارية والانشائية والتنفيذية ...) . كان يقصد بالرسومات المعمارية والانشائية الرسومات المعمارية النهائية للمشروع وليس مجرد الرسم الكروكى المبدئى للمشروع ، حيث أنه غير صالح أساساً من الناحية الهندسية لافتقاده للمحاور والأبعاد الهندسية بالاضافة إلى عدم امكانية تنفيذه .

ومن أهم أسباب انهيار البناء أن يثبت سوء وضع التصميمات الانشائية وضعف النظام الانشائى للعقار وعدم مقاومته للقوى الأفقية التى تتسبب فى زيادة الاجهادات على قطاعات الأعمدة . أو أن قطاعات الأعمدة الخرسانية – وهى أحد المحاور الأساسية فى الرسم الهندسى المعمارى النهائى للمشروع – لا يتحمل بأمان الأحمال الموجودة فى البناء ، أو أن الأعمدة الخرسانية لا تتحمل حجم الاجهادات الكلية بل أن هذه الاجهادات قد زادت عن الحد الأقصى المسموح به بالتصميم والمنصوص عليه فى المواصفات المصرية القياسية . ومن هنا يثبت خطأ

مهندس البناء ويسأل عن مخالفته للقواعد والأصول الهندسية المستقر عليها فى مهنته .

## المقاول :

يمارس المقاول عملاً ذو طابع ادارى تنفيذى يقوم بمقتضاه بتنفيذ الرسومات السابق وضعها واخراجها إلى حيز الواقع ، ويختلف دور المقاول عن دور المهندس حيث يمارس الأخير عملاً ذو طبيعة فنية ابتكارية بما يبدعه من نشاط ذهنى بعكس المقاول الذى عمله مادى ذو طابع تجارى . ولكن إذا مارس المقاول عملاً من الأعمال التى تدخل فى صميم اختصاص المهندس المعمارى بأن قام هو بنفسه بتصميم البناء ورسم الرسومات الهندسية كما يحدث أحياناً فى مصر وإلى وقتنا هذا وظهر عيب جسيم فى التصميم أدى إلى انهيار البناء فإن هذا الشخص يسأل ليس فقط باعتباره مقاولاً قام بتنفيذ العمل والاشراف عليه وادارته بل أيضاً كما لو كان مهندساً وأخطأ فى التصميم .

وغالباً ما يرتبط دور المقاول بمؤسسة تدير أعمال المقاول كما هو سائداً فى الوقت الحالى ، ومن هنا يجب بحث مسئوليتها عن ما يقع من مخالفات تتعلق بالبناء أو ما يجب اتباعه من اجراءات أمان .

## طبيعة المسئولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية فى البناء :

تعنى المسئولية الجنائية الالتزام بتحمل الجانى للنتائج المترتبة على فعله إذا توافرت أركان الجريمة من ركن مادى وركن معنوى ، وموضوع هذا الالتزام هو العقوبة أو التدبير الاحترازى الذى يقرره القانون للجريمة .

وأساس المسئولية الجنائية حرية الاختيار فالجانى كان بوسعه أن يختار طريق البعد عن الجريمة ولكنه اختار الطريق المخالف للقانون فأصبح بذلك مسئولاً وما دام قادراً على اتباع السلوك المطابق للقانون ولم تشل ارادته ولكنه رغم ذلك خالف القانون فيسأل عن فعله .

وتمتنع المسئولية الجنائية إذا انتفت هذه الارادة فإن توافر الوعى

والتمييز والارادة الحرة هو جوهر المسئولية ، وتمتنع هذه المسئولية ، إذا انتفى جوهرها بطبيعة الحال . كما فى حالة القوة القاهرة .

والعلاقة وثيقة بين مكونات الركن المادى ومكونات الركن المعنوى فالارادة الحرة التى تتجه إلى احداث مخالفة القانون إنما ينصب هذا الاتجاه على ماديات غير مشروعة . وأياً كانت طبيعة الركن المادى ومكوناته فإن الركن المعنوى يتخذ إحدى صورتين العمد أو الخطأ .

وتختلف طبيعة المسئولية الجنائية عن طبيعة المسئولية المدنية ، المسئولية المدنية فى حالة مسئولية مهندس ومقاول البناء نجد أساسها فى عقد المقاولة ، وتشمل المادة ٦٥١ مدنى على نوعاً خاصاً من المسئولية العقدية تلك يطلق عليها الالتزام بالضمان العشرى .

يختلف القصد الجنائى عن الخطأ اختلافاً أساسياً رغم أنهما وجهان للركن المعنوى ففى حالة القصد الجنائى يسيطر الجانى سيطرة كبيرة على ماديات الجريمة . فهو يدرك ويعى تماماً وتتجه ارادته لاحداث الفعل بعكس الحال فى الخطأ فهو لا يملك إلا قدراً قليلاً من السيطرة على ماديات الجريمة إذا ما قارناه بمقدار ما له من سيطرة فى حالة القصد الجنائى ، وإن كان فى حالة الخطأ بأنواعه كان يجب عليه مراعاة الحذر والحيطة فقد كان وارداً فى ذهنه امكانية السيطرة على الفعل . وإن كان يجمع بين القصد والخطأ أن الارادة موجودة فيما يتعلق بالسلوك ولكن الفارق هو أن فى حالة القصد تتجه الارادة إلى النتيجة لتحقيقها ، أما فى الخطأ فلم تتجه ارادة الجانى لتحقيق النتيجة .

والعلاقة بين الخطأ والعمد موجودة فإذا ثبت انتفاء القصد الجنائى فيمكن البحث فى مدى توافر الخطأ أى البحث فى مدى توافر عناصره فإن توافرت سئل الجانى عن الجريمة فى صورتها الغير عمدية أما إذا لم يتوافر لا القصد الجنائى ولا الخطأ أياً كان نوعه ، فلا وجود للجريمة ولا مسئولية على المتهم فيها .

وفى جرائم عدم مراعاة الأصول الفنية قد يثبت العمد ، وقد ينتفى وجوده ويثبت وجود الخطأ . وهنا لا فارق فى نوعية العقوبة على

خلاف الأمر لو طبقنا هذه القاعدة فى الجرائم الأخرى فى نطاق قانون العقوبات ، حيث توجد نوعية من الجرائم يمكن ارتكابها إما بطريق العمد فى حالة – كما فى القتل العمد – أو بطريقة الخطأ فى حالة أخرى – كما فى القتل الخطأ – وهناك نوعية أخرى بين الجرائم لا ترتكب إلا بطريقة العمد فقط كما هو الحال فى التشريع المصرى الذى يجرم اسقاط الحوامل فلا يتصور حدوثه إلا عمداً .

ولم يشترط المشرع المصرى فى نص م٢٢ مكرر توافر قصد خاص أو نية خاصة بل ورد الاصطلاح الدال على ارتكاب الجريمة بطريق العمد عاماً ولم يضف إليه المشرع أى شرط اضافى إلى العناصر الأساسية للقصد العام وهى العلم والارادة .

وعلى ذلك يشترط أن ينصرف علم أى من المهندس أو المقاول إلى ماديات الجريمة والوقائع المتعلقة بها وأن تتجه ارادته إلى احداث الفعل . فيجب أن يكون الجانى على علم تام بأنه إنما بسلوكه يخالف الأصول الفنية فى البناء وأن تتجه ارادته بالفعل إلى مخالفة القواعد والأصول الفنية المتعارف عليها فى البناء فإذا انتفى ركنىّ القصد الجنائى أمكن مساءلته عن الاهمال الجسيم ولكن فى حالة توافر شروطه . فما هى اذن القواعد التى تحكم ارتكاب جرائم عدم مراعاة الأصول الفنية فى البناء بطريق الاهمال الجسيم هذا محل تحليلنا التالى .

والخطأ هو الوجه الآخر للركن المعنوى بجانب القصد الجنائى ، ويعنى الخطأ اخلال الجانى بما كان يجب عليه اتباعه من واجبات يفرضها القانون من الحذر والحيطة فى سلوكه تجبناً لنتائج ضارة هو لم يقصدها ولكن كان يجب عليه تصور حدوثها .

ومعيار الخطأ قائم على اساس موضوعى مدعم بجانب واقعى شخصى بمعنى أن النصوص المتعلقة بتحديد الخطأ قد اشترطت وجود اخلال ناشئاً عن اهمال أو رعونة أو عدم احتراز أو عدم مراعاة للقوانين والقرارات واللوائح الأنظمة التى يجب اتباعها كما فى نص م٢٣٨ ع .

وفى تحديد معيار الخطأ يجب أن يكون السلوك مخالفاً للقواعد

المتعارف عليها فهو اذن معيار موضوعى وبالاضافة إلى موضوعية المعيار فيجب أن تراعى بعض الظروف الواقعية مثل ظروف الزمان والمكان وخبرات المهنة من الناحية العملية وهذا هو الجانب الشخصى للمعيار الموضوعى .

فيمكن نسبة إحدى صور الخطأ الغير عمدى للمهندس ومقاولى البناء وهذه الصورة هى :

## *أولاً : الاهمال :*

ويعنى أن الجانى قد أتى موقفاً سلبياً ولم يتبع ما يجب عليه اتباعه من قواعد الحيطة والحذر التى إن اتبعها لترتب على ذلك امكانية تلافى حدوث النتيجة الاجرامية . وقد نصت المادة ٢٢ مكرر على الاهمال الجسيم كأحد صور الخطأ ، أو كما وصفها أمر الاحالة فى قضية انهيار عمارة مصر الجديدة « بأن المتهمين جميعاً قد تسببوا بأخطائهم وباهمالهم وعدم مراعاتهم القوانين والقرارات واللوائح المنظمة لاعمال البناء ، وباخلالهم اخلالاً جسيماً بما يفرضه عليهم أصول عملهم فى زيادة الاجهادات الكلية على قطاعات أعمدة العقار » .

## *ثانياً : الرعونة :*

القصد بها سوء تقدير الأمور وينطوى السلوك الخاطئ فيها على سوء التصرف وعدم التبصر بما يمكن أن يؤدى إليه الفعل من نتائج ضارة . والرعونة تنطوى على معنى عدم المهارة فالشخص يشق بمهارته على غير حقه .

وتطبيقاً لذلك أن مهندسى البناء فى الدعوى المشار إليها « قد أساءوا اختيار النظام الانشائى للبناء ، فلم يراعى فى النظام الانشائى للبناء مقاومته للقوى الأفقية الناتجة عن تأثير الرياح » وكان ذلك أحد أسباب انهيار العقار .

## *ثالثاً : عدم الاحتراز :*

ويقصد به عدم الاحتياط فالجانى يدرك النتائج الخطيرة المترتبة على فعله ولكن لا يتخذ أى احتياطات تؤدى إلى الوقاية من هذه النتائج

الضارة . وتطبيقاً لذلك فى نفس موضوع الدعوى أن « نقص عدد الكانات الحديدية وتوزيعها على مسافات متباعدة عما هو مسموح به مما أدى إلى اضعاف مقاومة الأعمدة أو الكمرات وأثر على مقاومة المنشأ لقدر الضغط . كذلك فإن عدم الخلط الجيد أو المتجانس للخرسانة أثناء التنفيذ مما تسبب فى وجود جيوب رملية بالأعمدة والكمرات مما زاد من ضعفها » كل ذلك بلا شك كان يجب أن يدخل فى حسبان وتوقيع المهندس والمقاول وأن يدركا النتائج الخطيرة المترتبة على هذا الخطأ ولكنهما لم يتخذا ما يلزم من احتياطات .

## *رابعاً : عدم مراعاة القوانين والقرارات واللوائح :*

فما تنص عليه القوانين والقرارات واللوائح هى قواعد يجب اتباعها ومخالفة تلك القواعد هو جوهر هذه الصورة للخطأ . والثابت فى القضية محل البحث عدم مراعاة المتهمين جميعاً للقوانين والقرارات واللوائح المنظمة لأعمال البناء وذلك بمخالفة المواصفات المصرية القياسية فى البناء مما أدى إلى جعل اتزان البناء إنما هو مجرد اتزان لحظى انهار فور وقوع الزلزال .

وإن الخطأ المدنى لا يختلف عن الخطأ الجنائى فأى خطأ يرتب المسئولية المدنية يمكن أن يرتب فى نفس الوقت المسئولية الجنائية ولا يشترط القانون الجنائى درجة جسامة معينة فى الخطأ لتحقيق المسئولية الجنائية وإن كان يشترط جسامة النتيجة المترتبة على الخطأ فى بعض الصور .

وعلى ذلك فخطأ المهندس والمقاول يعتبر داخلاً فى نطاق الخطأ الفنى الذى يشترط لوجوده توافر شرطين : **الأول** يتعلق بالشخص مرتكب الخطأ بأن يكون من أصحاب مهنة معينة كالمهندس والمقاول ، **والشرط الثانى** أن يكون هذا الشخص صاحب المهنة قد أخذ بقواعد وأصول مهنته فى أداء عمله .

ورد نص المادة ٢٢ مكرر مشترطاً أن يكون « الاهمال » بعدم

مراعاة الأصول الفنية فى البناء « جسيماً » أى أنه اشترط « الاهمال الجسيم » كجوهر للركن المعنوى بجانب العمد . والحقيقة أن التفرقة بين الخطأ الجسيم - حيث أن الاهمال إحدى صور الخطأ - وبين الخطأ اليسير كانت تفرقة ينادى بها بعض الفقه ويشترط لترتيب المسئولية الجنائية وجود الخطأ الجسيم وعدم كفاية الخطأ اليسير .

ومناط المسئولية الجنائية لمهندسى ومقاولى البناء وجود العمد أو الخطأ . والخطأ هنا شخصى فالقانون الجنائى لا يرتب المسئولية الجنائية إلا على الخطأ الشخصى عملاً بالمبدأ الراسخ فى القانون الجنائى بأن المسئولية الجنائية مسئولية شخصية فلا يسأل شخص عن فعل غيره إلا إذا ثبت أنه قد ارتكب خطأ شخصياً مرتبطاً بخطأ الغير .

أما مناط المسئولية المدنية فى العلاقة التى تربط رب العمل بكل من المهندس والمقاول قد تكون مسئولية عقدية قائمة على عقد (المقاولة) أو مسئولية تقصيرية إذا توافرت شروطها . فالمسئولية العقدية تقوم بقيام العقد الذى يربط رب العمل بالمهندس أو المقاول . لذلك نصت المادة ٦٥٢ مدنى مصرى على أنه « إذا اقتصر المهندس المعمارى على وضع التصميم دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ لم يكن مسئولاً إلا عن العيوب التى أتت من التصميم . فعمل المهندس من حيث الأصل هو عمل فنى يختلف عن عمل المقاول المادى .

ومن أهم مظاهر أخطاء المهندس فى علاقته برب العمل أن يخطئ فى التصميم ، أو سوء الادارة ، أو الاهمال فى الاشراف على التنفيذ ، أو التقصير فى معاونة رب العمل ، وتقديم المشورات الخاطئة .

ولم يترك المشرع المدنى المهندس والمقاول فى التزاماتهم خاضعين لأحكام الضمان العام التى تسرى على كافة عقد المقاولات ، بل وضع أحكاماً خاصة بضمان المهندس والمقاول شدد فيها مسئوليتهم توقعاً من المشرع بما قد يترتب على تهدم البناء من أضرار - ليس فقط لأطراف العقد - بل أيضاً للغير بما قد يسببه من خسائر فى الأرواح والأموال .

ونصت المادة ٦٥١ مدنى مصرى على هذا الضمان حيث قررت أن يضمن المهندس المعمارى والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبانٍ أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى ، وذلك ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب فى الأرض ذاتها ، أو كان رب العمل قد أجاز اقامة المنشآت المعيبة ، ما لم يكن المتعاقدان فى هذه الحالة قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات . وهذا الالتزام العشرى يشمل كل من المهندس والمقاول .

وهناك علاقة بين المسئولية المدنية وبين المسئولية الجنائية لكل من مهندسى ومقاولى البناء ؟ الحقيقة أن هذه المشكلة تحتاج إلى ايضاح عدة حقائق :

**أولاً :** مناط المسئولية الجنائية يختلف عن مناطق المسئولية المدنية فإن كان العقد هو أساس المسئولية المدنية ، فإن الخطأ هو أساس المسئولية الجنائية أو العمد أحياناً كما اشترط نص م٢٢ مكرر .

**ثانياً :** انه سواء تهدم البناء كلياً أو جزئياً أو لم يتهدم فإن الخطأ الجنائى قد يكون قائماً إذا توافرت عناصره وفقاً للمعيار السابق تحديده . أما فى حالة الضمان العشرى فيجب أن يحدث تهدم كلى أو جزئى فى البناء . أو يوجد عيب خفى فى البناء يهدد سلامته لم يكتشفه وقت التسليم رب العمل .

**ثالثاً :** انه حتى ولو لم يثبت وجود عقد مكتوب بين المهندس والمقاول من جانب ، ورب العمل من جانب أخر ، فإن هذا لا يعفى من المسئولية الجنائية فى حق أى من المهندس أو المقاول . حيث أنه حتى فى نطاق المسئولية المدنية – إذا لم يثبت وجود عقد مكتوب – فإن رب العمل أو المالك يجوز له الرجوع على كل من المهندس والمقاول تأسيساً على قواعد المسئولية التقصيرية إذا ترتب على عملهما ضرر للغير فى خلال العشر سنوات . فمن باب أولى إذا ثبت اخلال أى منهما « المهندس أو المقاول » بالقواعد والأصول الفنية فى البناء وفقاً لنص م٢٢ مكرر – حتى ولو لم يثبت وجود عقد مكتوب مع رب العمل – فإن المسئولية

الجنائية تتحقق . ثم أن عدم التزام المقاول أو المهندس بتشييد البناء وفقاً للأصول الفنية هو واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات بالبينة والقرائن . ثم أن طبيعة عمل المهندس الفنية تختلف عن طبيعة عمل المقاول التجارية مما يترك أثره على العقد المبرم مع كل منهما ، فالمهندس إذا تعاقد مع رب العمل على التصميم فقط يكون عمله فنياً وبالتالى يعقد العقد ذو طبيعة مدنية ، أما إذا كان يمارس نشاطاً تجارياً واسعاً يستغرق كل نشاطه . وبجانب التصميم يقوم بالتنفيذ أو الاشراف على التنفيذ فإن العقد مع رب العمل يأخذ طبيعة تجارية يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات القانونية .

**رابعاً :** فيما يتعلق بانقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم نتيجة لمرور عشر سنوات على ارتكاب الواقعة إذا كانت جناية ، وما قد يثار من تداخل مع مدة العشر سنوات فى الضمان العشرى فالواقع أن لكل منهما مجاله الذى يختلف عن الآخر تماماً .

فإن تقادم الدعوى الجنائية ينظم أحكامها قانون الاجراءات الجنائية « نصت المادة ١٥ اجراءات مصرى على أن تنقضى الدعوى الجنائية فى مواد الجنايات بمضى عشر سنوات من يوم وقوع الجريمة » وبافتراض أن أى من المهندس أو المقاول قد خالف الأصول الفنية بما يستوجب توقيع العقوبة المقررة فى م٢٢ مكرر وهى عقوبة الجناية وأنه لم يتم تحريك الدعوى الجنائية ضده ومرت عشر سنوات من يوم وقوع الجريمة فإن الدعوى الجنائية تنقضى بالنسبة للمتهم مع ملاحظة أن جرائم عدم مراعاة الأصول الفنية هى من الجرائم متتابعة الأفعال تقع تنفيذاً لمشروع اجرامى واحد .

ولكن الالتزام بالضمان العشرى يبدأ من وقت تسليم البناء إلى رب العمل – فقد انتهت اذن كل الأعمال المتممة للبناء كاملة وسلم إلى رب العمل ثم يبدأ من هذا التاريخ مدة الالتزام بالضمان العشرى .

وقد أقر القانون ١٠٦ لعام ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء بالمسئولية الجنائية للأشخاص الاعتبارية فى مرحلة تنفيذ

الجزاءات الجنائية فيما يتعلق بالغرامة أن يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود إليه بادارته مسئولاً عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة .

كما يكون الشخص الاعتبارى مسئولاً بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود إليه بادارته أو أحد العاملين فيه .

والأساس القانونى لمسئولية ممثل الشخص الاعتبارى يدور حول ثلاث نظريات من الناحية القانونية نظرية الوكالة والنيابة القانونية ونظرية العضو . وقد اعتنق القضاء المصرى الرأى القائل بترجيح نظرية الوكالة أو النيابة حيث قضى بأن « تعبير العضو المنتدب فى شركات المساهمة – ما لم تحدد سلطاته – وكيلاً عن مجلس الادارة فى تنفيذ قراراته وتعريف شئون الشركة وتمثيلها أمام القضاء » كذلك يصف كثير من الأحكام القائم على الادارة بأنه « نائب أو ممثل » للشخص الاعتبارى وبالتالى تؤسس مسئوليتهم على أنها من قبيل مسئولية المتبوع عن التابع أو المسئولية عن فعل الغير .

ولكن بتحليل نص المادة ٢٥ من القانون ١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء نجد أن المادة قد جعلت ممثل الشخص الاعتبارى مسئولاً عما يقع من مخالفات من الشخص الاعتبارى أو أحد العاملين فيه وتوقع عليه الغرامة كعقوبة أصلية . ويمكن فى مرحلة تنفيذ الجزاء – أى بعد مرحلة المحاكمة بثبوت مسئولية ممثل الشخص الاعتبارى – يظهر مرة أخرى الشخص الاعتبارى ليكون « مسئولاً » بالتضامن عن تنفيذ الغرامة . وهذا واضح من فقرتىّ نص م٢٥ فالمشرع لم يعترف اعترافاً كاملاً بالمسئولية الجنائية للشخص الاعتبارى فلم ترفع ضده الدعوى الجنائية بل ضد ممثله ، كذلك لم يوقع القاضى حكماً جنائياً على الشخص المعنوى ولكن أيضاً على ممثله القانونى ، ولكن المشرع لم يتمادى فى انكار المسئولية الجنائية لهذا الشخص الاعتبارى حتى مرحلة تنفيذ الغرامة بل أقر « مسئوليته بالتضامن » عن تنفيذ

الغرامات التى يحكم بها على ممثله فلم يظهر الشخص المعنوى إلا فى مرحلة تنفيذ الجزاء الجنائى .

## صور التجريم :

### *عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم :*

يختص المهندس المعمارى المصمم بوضع التصميمات والرسومات الهندسية للبناء ، وتحديد النسب أو الأبعاد والقياسات وفقاً لتخصصه العلمى . وتتعدد صور عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم . وقد نصت م٥ من القانون ١٠٦ لعام ١٩٧٦ على أن « المهندس المصمم يكون مسئولاً مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وعليه التزام اعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الاعداد ، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء » والمواصفات القياسية يقصد بها مواصفات البناء التى لا يجوز النزول عن الحد الأدنى منها وفقاً لما هو معمول به فى مصر وقت انشاء البناء .

وعلى ذلك يجب على المهندس المصمم الالتزام بالتزامين :

**الالتزام الأول :** الالتزام فى التصميم بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الاعداد .

**الالتزام الثانى :** الالتزام بالقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء .

### أولاً : الالتزام فى التصميم بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية :

نجد فى نطاق هذا الالتزام ضرورة مراعاة عمل أبحاث التربة والنظام الانشائى ، تصميم الأساسات ، ثم المقايسة التنفيذية وأعمال الخرسانة المسلحة .

#### *١- عدم القيام بابحاث التربة وعدم الأخذ بنتائجها :*

فيجب على المهندس المصمم اجراء أبحاث التربة عن طريق متخصصين فى هندسة التربة ، وذلك لبيان طبيعتها الچيولوچية ،

ومدى تحملها للأساسات ، ومدى رخوية طبقاتها . ويعتبر عدم القيام بتلك الأبحاث أو عدم الأخذ بها تنتهى إليه من نتائج من عيوب التصميم الجوهرية التى تنسب للمهندس مدنياً وجنائياً . وقد صرح القانون المدنى بذلك حين نص على الالتزام بالضمان العشرى سواء فى القانون المصرى أو الفرنسى .

وكان من ضمن أدلة الثبوت فى قضية عمارة مصر الجديدة أن المحكمة قد استندت فى إثبات صفة المهندس المسئول عن التصميم إلى طلبه لمهندس استشارى آخر عمل أبحاث التربة وجسات الأرض لبيان مدى تحمل البناء .

### ٢- الخطأ فى وضع النظام الانشائى للتصور المعمارى :

إن اختيار نظام انشائى سليم للتصور المعمارى للبناء يعتبر من أساسيات التصميم ، ويعنى النظام الانشائى تصور كام للبناء هندسياً من حيث تحديد أماكن الأعمدة ، وتوزيعها بنسب وأبعاد محددة ، وتصميم أسقف المشروع ، وتحديد منسوب الجسة وفقاً لعدد الأدوار ومدى ارتفاعها .

وكان من أهم عيوب التصميم المنسوبة للمهندس المصمم فى قضية مصر الجديدة خطأه فى اختيار النظام الانشائى . فقد ورد فى أسباب انهيار العقار المذكور فى الحكم ضعف وسوء اختيار النظام الانشائى للعقار لمقاومة القوى الأفقية الناتجة عن تأثير الرياح مما تسبب فى زيادة الاجهادات على قطاعات الأعمدة والتى تقدر بنحو ٢٠ ٪ من الاجهادات الناتجة عن الأحمال الرأسية .

ومن الثابت أن الزلزال يعتبر بمثابة القوى الأفقية التى وقعت على العقار الذى افتقد تصميمه الانشائى مقاومة القوى الأفقية للرياح رغم أن المواصفات القياسية المصرية توجب مراعاتها ولم تكن قوة الزلزال المؤثرة فى البناء إلا بقدر ٥ ٪ فقط من الأحمال الرأسية . وإذا كان مصمم العقار قد أخذ فى اعتباره تأثير الرياح وزيادة مساحات قطاعات الأعمدة لتتحمل الأحمل الواقعة عليها مع جودة التنفيذ فإن العقار ما

كان ينهار وكان قد تحمل آثار الزلزال . ومما يؤكد سوء النظام الانشائى أن التربة أسفل الأساسات لم يحدث بها أى انهيار أو تشققات نتيجة للزلزال .

### ٣- *الخطأ فى تصميم الأساسات :*

والخطأ فى تصميم الأساسات هو خطأ جوهرى فى التصميم فيجب مراعاة تصميم الأساسات من حيث نوعها وأبعادها وكمية حديد تسليحها كما يجب التوفيق بين أنظمة الانشاء المقترحة والأساسات مع توصيات أبحاث التربة .

### ٤- *الخطأ فى عمل المقايسة التنفيذية للمشروع :*

فمن ضمن التزامات المهندس الانشائى القائم بالتصميم أن يؤمن عمل المقايسة التنفيذية للأعمال الانشائية . وهى كميات الخرسانة المستخدمة ونسب حديد التسليح بها .

## ثانياً : الالتزام فى التصميم بقرارات أسس التصميم وشروط تنظيم الأعمال الانشائية :

يجب على المهندس المصمم أن يلتزم وفقاً لنص م٥ من القانون ١٠٦ لعام ١٩٧٦ بالقرارات الصادرة فى أسس التصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية .

المادة ١٣ من القانون ١٠٦ لعام ١٩٧٦ يحظر بمقتضاها البناء خارج خط التنظيم . وخط التنظيم هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة . وبالتالى فإن المهندس الذى يضع تصميماته بالمخالفة لخطوط التنظيم يكون قد ارتكب مخالفة وفقاً لنص م٢٢ مكرر .

وقد قضت محكمة النقض بأثر جريمة اقامة بناء بدون ترخيص ، وجريمة اقامة البناء على أرض لم يصدر مرسوم بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منها تقوم على عناصر موضوعية تختلف عن عناصر الجريمة الأولى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو « اقامة البناء » سواء تم على أرض غير مقسمة أم أقيم عليها بدون ترخيص ...

وهو عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى للواقعة والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون .

ونجد هنا محكمة النقض قد أوضحت أن العنصر المشترك بين جريمتىّ البناء بدون ترخيص أو البناء على أرض لم يصدر مرسوم بتقسيمها وهو على حد تعبيرها « اقامة البناء » . وفى الحالتين يكون المهندس المصمم مسئولاً عن ما يتعلق بأعمال التصميم والالتزام بقرارات أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء . وضمن طلب الترخيص يحتوى الطلب على اسم المهندس المصمم ورقم قيده ورقم السجل ورقم قيد المشروع بالسجل .

## عدم مراعاة الأصول الفنية فى التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ :

الصورة الثانية للتجريم وفقاً لنص م٢٢ مكرر هى عدم مراعاة الأصول الفنية سواء كان ذلك راجعاً إلى التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ . والتنفيذ هو مهمة مستندة أساساً إلى المقاول ، أما الاشراف على التنفيذ فهى مهمة تستند إلى مهندس يكون مختصاً بالاشراف على التنفيذ .

### أولاً : عدم مراعاة الأصول الفنية فى التنفيذ :

تنفيذ البناء مهمة موكلة للمقاول . ويجب أن يتم التنفيذ وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها . ويكون المقاول مسئولاً عن أخطاء التنفيذ . والتنفيذ يعنى نقل الرسومات والتصميمات الهندسية من الحيز النظرى إلى حيز الواقع بجعل البناء واقعاً ملموساً وذلك عن طريق خلط المواد المختلفة المستخدمة فى البناء وفقاً لنسب محددة لا يجوز النزول عنها والبدء فى وضع أساسات البناء ، ثم اقامة الأعمدة والمحاور الأساسية فيه وذلك وفقاً لما جاء بالتصميم المعمارى السابق وضعه من جانب المهندس المصمم . والمهندس هو الذى يضع النسب ويحدد استخداماتها وفقاً لكراسة الشروط التى تحدد مواصفات البناء .

ويجب على المقاول عدم البدء فى تنفيذ مرحلة إلا بعد الانتهاء من المرحلة التى تسبقها بأمان والتأكد من صلاحيتها كأن يتأكد من رش الطوب الأحمر بالماء أو رش الخرسانة أيضاً عدة مرات للتأكد من تماسكها .

وقد نص القانون ١٠٦ لعام ١٩٧٦ فى المادة ١١ منه على أن التنفيذ يجب : « أن يتم وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها وأن تكون المواد المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة . وأنه لا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التصميم ، أما فيما يتعلق بالتعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها ... ويجب الاحتفاظ بالرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها » .

وبذلك يكون القانون قد اشترط أن يتم التنفيذ وفقاً للرسومات ووفقاً للقواعد والأصول الفنية ، وأن يجرى التعديل بموافقة جهة التنظيم . وأن يحتفظ بالرسومات وتعديلاتها فى أماكن العمل وإلا عد المقاول مسئولاً عن أى مخالفة لتلك الالتزامات .

وبناء على ما ورد بالنص يتخذ الخطأ فى التنفيذ عدة صور :

**الصورة الأولى :** إذا أخطأ المقاول فى تنفيذ التصميم السابق وضعه من جانب المهندس المصمم ، فيسأل عن الخطأ فى التنفيذ ، حيث أنه كان من المفروض عليه التقيد بما جاء بالرسومات ، كما لو لم يلتزم بالأبعاد التى حددها المهندس المصمم للأعمدة ، أو أن ينفذ الأساسات بعمق أقل مما هو وارد بالتصميم .

**والصورة الثانية :** للخطأ فى التنفيذ أن يخالف الأصول الفنية المتعارف عليها فى التنفيذ كأن تكون نسبة الأسمنت المخلوطة بالخرسانات أقل من الحد الأدنى المتعارف عليه وفقاً للمواصفات

القياسية المصرية ، ونقص نسبة الحديد المستخدم فى التسليح عن الحد الواجب الالتزام به – أن توجد جيوب رملية فى الأعمدة والكمرات مما يؤكد عدم الخلط الجيد والمتجانس للخرسانة أثناء التنفيذ .

وقد كان الاتهام الأول الموجه للمتهمين مقاولا وملاك البناء المنهار فى قضية مصر الجديدة ، أنهم لم يراعوا فى تنفيذ البناء الأصول الفنية المقررة وذلك بأن نفذوا التصميمات التى أعدت بمعرفة باقى المتهمين « المهندسين » والمخالفة لرسومات الترخيص رغم علمهم بما شابهما من أخطاء واستخدموا كميات من مواد البناء « أسمنت وحديد تسليح » دون الحد الذى تضعه المواصفات المصرية المقررة . كما أنهم أقاموا البناء مخالفاً للرسومات المعتمدة من شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير ومن ادارة حى مصر الجديدة والتى منح الترخيص على أساسها وقاموا بتعلية ستة طوابق دون الحصول على ترخيص بذلك .

كذلك فقد تبين أن من أسباب انهيار العقار أن نسبة الأسمنت فى الخرسانة المسلمة المنفذة تتراوح بين ١٥٠ – ٢٠٠ كيلو جرام لكل متر مكعب وهى تقل بكثير عن الحد المطلوب بموجب المواصفات القياسية المصرية وهى ٣٥٠ كيلو جرام لكل متر مكعب ... كما تبين سوء توزيع ورص الحديد .

**والصورة الثالثة :** استخدام المقاول مواد غير مطابقة للمواصفات المصرية كما نصت على ذلك م١١ من القانون ١٠٦ لعام ١٩٧٦ . وقد كان هذا الخطأ ضمن أخطاء التنفيذ التى نص عليها حكم محكمة أمن الدولة العليا الصادر فى ١٩٩٣/٨/١٣ ، بأن الحديد المستخدم فى التسليح لا يفى بالحد الأدنى طبقاً للمواصفات القياسية المصرية . وكان ذلك من أسباب توجيه الاتهام لمقاولى البناء عن عدم مراعاة الأصول الفنية فى التنفيذ .

وقد تقتضى ظروف التنفيذ السريعة والبسيطة اجراء بعض التعديلات فى نسب المواد مثلاً فيجب موافقة المهندس المصمم أو المسئول عن الاشراف على التنفيذ مع موافقة الجهة المسئولة عن التنظيم .

ولا يجوز البدء فى تنفيذ الأعمال إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين . وتعطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير لبيان ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لمسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم ، ومسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى م٦٥١ من القانون المدنى (نص م٨ من القانون ١٠٦) ويتولى المرخص مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ .

**ثانياً : عدم مراعاة الأصول الفنية فى الاشراف على التنفيذ :**

الاشراف على التنفيذ مهمة المهندس المشرف على التنفيذ وقد اشترطت المادة ١٢ من القانون ١٠٦ لعام ١٩٧٦ على طالبى البناء « بأن يعهدوا إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت قيمتها عن خمسة آلاف جنيه . ويكون المهندس مسئولاً مسئولية كاملة عن الاشراف على هذه الأعمال ... » .

وقد ألزم القانون طالب البناء البدء فى تنفيذه بأن يقدم إلى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تعهداً كتابياً من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالاشراف على التنفيذ . وفى حالة رفض الاشراف على التنفيذ من جانب المهندس أو تحلله من هذه المهمة أن يخطر الجهة المذكورة – وهنا توقف أعمال التنفيذ لحين وجود مهندس آخر يقوم بالمهمة .

وكذلك ألزم نص المادة لمهندس المسئول عن الاشراف على تنفيذ أن يرفض استخدام أى مواد غير مطابقة للمواصفات المصرية يخطر جهة التنظيم بذلك وإلا عد مسئولاً عن استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات .

وجوهر مهمة الاشراف على التنفيذ يتضمن معنى التوجيه والرقابة فى ذات الوقت . والادارة تعنى مباشرة سير الأعمال وفقاً

للقواعد والأصول الفنية . وتضمن الادارة معنى الخبرة والعلم فيجب أن يكون المهندس قادراً على الاجابة على تساؤلات المقاول أو المالك من الناحية الفنية متخصص فى مجاله وأن يوجه العاملين فى حقل البناء . والرقابة والتوجيه والملاحظة لتلافى أى أخطاء أو تصحيحها إذا وقع فيها مقاومة أثناء التنفيذ . ويختلف مفهوم الادارة diréger عن مفهوم الرقابة من كانت الادارة تعنى تنظيم سير العمل ، فإن الرقابة تعنى التأكد من حُسن سير العمل .

ومضمون التزام المهندس المشرف على التنفيذ يوجد عدة مهام أولها مراجعة التصميمات التى سبق وضعها عن طريق المهندسين ومثله أن يجد مهندس الاشراف على التنفيذ عيباً جوهرياً فى البناء هو ملزم بعدم تنفيذ التصميم المعيب وعليه التشاور مع المهندس التابع للجهة الادارية المنوط بها الحصول على الترخيص والذى سبق الموافقة على الرسومات والتصميمات المقدمة . فلا يجوز أن يقوم المهندس المشرف على التنفيذ بالتصدى من تلقاء نفسه بل بالطريق الرسمى المنصوص عليه فى المادة ١١ من ق١٠٦ لعام ١٩٧٦ . أو أن توافق الجهة المختصة على الرسومات على التعديلات إذا كانت بسيطة . والتزام المهندس المشرف على التنفيذ بمراجعة التصميمات هو التزام جوهرى وإلا وجبت مسئوليته الجنائية عن الاهمال فى الاشراف على التنفيذ وفقاً لنص م٢٢ مكرر .

وثانى المهام التى تدخل فى صميم عمل المهندس المسئول عن الاشراف على التنفيذ هو التأكد من صلاحية المواد المستخدمة ومدى مطابقتها للمواصفات القياسية المصرية وإلا سئل المهندس المشرف على التنفيذ عن الاهمال الجسيم فى الاشراف على التنفيذ مما قد يؤدى إلى استخدام مواد دون الحد الأدنى للمواصفات . وقد كان ذلك ضمن الاتهامات التى وجهت للمهندس المشرف على التنفيذ فى القضية محل البحث وأدى اهماله فى الاشراف على التنفيذ إلى سوء توزيع الحديد بالهيكل الخرسانى للبناء وعدم جودة الخلط لمكونات الخرسانة

المسلحة . كما أشرف على بناء الطوابق المخالفة للترخيص بالتعلية بما لا يسمح به الهيكل الانشائى للبناء .

## الغش فى استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات :

الصورة الرابعة الخاصة بالتجريم وفقاً لنص م٢٢ مكرر تتعلق بالغش فى استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات .

ويعنى الغش فى استخدام مواد البناء اضافة مواد أخرى غريبة على طبيعة المادة المستخدمة تغير من خواصها وتؤثر فى متانة البناء وهذا الغش يحدث بالتأكيد لتقليل النفقات . أما استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات فيعنى أن المواد المستخدمة غير صالحة من حيث تكوينها للبناء لعدم مطابقتها للمواصفات القياسية المعمول بها فى مصر وقت الانشاء ، وعلم مستخدميها بذلك وفى الغالب ما يكون الاستخدام لقلة سعرها عن سعر المواد المطابقة للمواصفات ، وقد ساوى المشرع بين الصورتين .

والالتزام بعدم غش المواد أو باستخدام مواد مطابقة للمواصفات هو التزام يقع على عاتق كل القائمين بعملية التشييد بدءاً من المهندس المصمم الذى يحدد فى كراسة الشروط المتعلقة بالبناء ، مواصفات المواد المستخدمةونوعها ، ويلتزم المهندس المنفذ بأن ينفذ البناء وفقاً لما سبق تحديده من مواصفات للمواد ، كذلك بأن يقع على عاتق المقاول القائم بشراء هذه المواد واستخدامها أن يراعى مواصفاتها وعدم الغش فيها . وأخيراً فإن المهندس المشرف على التنفيذ يجب عليه القيام بمهمة الادارة والرقابة بما لا يسمح لا للمقاول أو المالك باستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات .

# نظرات حول جرائم المبانى (١)

## تعريف الجريمة :

جريمة البناء بدون ترخيص هى الجريمة التى يقوم فيها الجانى بانشاء المبانى الجديدة أو اقامة أعمال مثل الأسوار والسياجات وما شابهها أو توسيع أو تعلية أو تعديل أو تدعيم أو هدم المبانى القائمة أو اجراء أية تشطيبات خارجية مثل الحصول على ترخيص من ذلك من الجهة الادارية المختصة .

وتعد جريمة البناء بدون ترخيص جنحة فى جميع الحالات لأن عقوبتها الحبس أو الغرامة . وتعد جناية فى حالة الجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم ، بعدم مراعاة الأصول الفنية أو الغش فى استعمال مواد البناء .

وهذه الجريمة جريمة وقتية متعاقبة لأنها تتكون من نشاط اجرامى واحد ولكنها تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية له وتقع تنفيذاً لعقد اجرامى واحد .

وهى من الجرائم الايجابية والعمدية .

## أنواع الجرائم :

### ١- *خطر انشاء مبانى جديدة :*

ويقصد بالانشاء الاستحداث أو البدء فى اقامة المبنى لأول مرة والمراد بالمبنى كل عقار مبنى يكون محلاً للانتفاع والاستغلال أياً كان وقد يكون المبنى مشيداً فوق سطح الأرض أو فى باطن الأرض ، وقد يكون منزلاً أو شاليهاً أو مكتباً او شركة أو محلاً . وقد يكون مملوكاً لجهة حكومية أو للأفراد .

### ٢- *اقامة أعمال بناء :*

ويقصد باقامة الأعمال اقامة الأسوار والسياجات والتليفونات والسلالم .

---

(١) راجع بتفصيل : جرائم المبانى للدكتور محمد المنجى ط١٩٩٤ .

### ٣- أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم والهدم :

فالتوسيع يعنى زيادة المساحة أفقياً أو رأسياً والتعلية هى الارتفاع بالمبنى القائم إلى أكثر من الارتفاع المرخص به .

ويقصد بالتعديل تغيير معالم المبنى القائم على نحو مخالف للترخيص ، مثل تغير مدخل أو فناء العمارة أو موقع السلالم أو شكل الشرفات .

ويقصد بالتدعيم تقوية المبانى القائمة وازالة الخلل بها باستعمال مواد البناء .

ويقصد بالهدم الازالة سواء كان الهدم كلياً أو جزئياً . وقد أصبح فعلاً غير مؤثم

### ٤- التشطيبات الخارجية :

وهى تغطية واجهات المبانى القائمة ، سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالأحجار أو الحليات . ولا تشمل أعمال الدهانات . وقد حظر المشرع اقامة أى أعمال من الأعمال السابقة قبل الحصول على الترخيص .

ويعنى الترخيص موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالادارة المحلية .

والغرض من الترخيص المحافظة على الثروة القومية فى المبانى والمحافظة على جمال وتنسيق المبانى .

وطالب الترخيص هو أحد أصحاب الملكية العامة وهم الوزارات والمصالح الحكومية وشركات قطاع العام . أو أصحاب الملكية التعاونية الخاصة . أو أصحاب الملكية الخاصة وهم الهيئات الخاصة وشركات القطاع الخاص أو أفراد المواطنين .

ويشترط لاصدار الترخيص أن تكون المبانى أو الأعمال مطابقة لأحكام القانون ، ومتفقة مع الأصوال الفنية والمواصفات العامة ، ومتفقة

مع مقتضيات الأمن والقواعد الصحية على النحو المبين باللائحة التنفيذية . ويتم الترخيص على مرحلتين : ١- أن يكون الترخيص مشتملاً فى المرحلة الأولى على تنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى . ٢- وتشمل المرحلة الثانية على خطوتين ، فى الأولى يقع فيها باستكمال الأعمال حتى الدور الأول المتكرر ، والثانية يصرح باستكمال باقى الأعمال الواردة بالرخصة إذا ما تبين من المعاينة مطابقة الأعمال التى تم تنفيذها مطابقة للقانون واللائحة .

ويجب أن يصدر الترخيص متضمناً تحديد المدة التى يجب على المالك اتمام التنفيذ فيها بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .

ولا يعطى الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد أو معلق على شرط بما يعادل ٥ ٪ من قيمة الأعمال . ويرد الخطاب إلى المرخص له ، إذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها . طبقاً لشروط الترخيص .

ويشترط أخيراً لاصدار الترخيص أن يقدم صاحب الشأن وثيقة تأمين تغطى المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير أثناء فترة التنفيذ وأثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ مدنى ووثيقة التأمين إذا كانت قيمة البناء بمبلغ ١٥٠,٠٠٠ مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، ومبلغ ٧٥,٠٠٠ خمسة وسبعين ألف جنيه فأكثر إذا كان للتعلية .

ويستثنى من ذلك التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجهات لمرة واحدة ولطابق واحد .

ويلتزم طالب الترخيص بالأمور الآتية :

١- تغيير أماكن مخصصة لايواء السيارات .

٢- تركيب العدد اللازم من المصاعد .

٣- توفير اشتراكات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق .

٤- عمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة .

٥- عمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المبانى السكنية .

٦- مراعاة اشتراطات المجالس الشعبية المحلية .

## اجراءات الترخيص :

يقدم طلب الحصول على الترخيص إلى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به البيانات والمستندات ويكون موقعاً عليه من المالك أو من يمثله قانوناً .

ويرفق بالطلب الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات . ورسم عام للموقع بمقياس لا يقل عن ١ : ١٠٠٠ مبيناً عليه المبنى وحدوده وأبعاده والطرق التى يطل عليها ومساحته على وجه التحديد ، وثلاث صور من الرسومات التفصيلية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس رسم لا يقل عن ١/ ٥٠ ، ثلاث صور مبيناً عليها تفاصيل الرسوم الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١/ ٥٠ ، وثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية والمياه وتوصيلات المجارى بمقياس رسم لا يقل عن ١/ ٥٠ . ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزى . ثلاث صور من رسومات الأماكن المخصصة لايواء السيارات والبيانات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأحمال ، تقرير من مهندس استشارى متخصص بأن الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوبة . اقرار مهندس نقابى معمارى بالاشراف على الأعمال المرخص به . وتعهد بتقديم وثيقة تأمين تعهد بالاكتتاب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠ ٪ من قيمة المبانى بالنسبة للاسكان الفاخر أو الادارى .

## موقف الجهة الادارية من الترخيص :

حددت المادة السادسة من القانون رقم ١٠٦/ ١٩٧٦ المواعيد التى يجب خلالها على الجهة المختصة فحص طلب الترخيص والبت فيه وأوجبت عليها اصدار الترخيص إذا ثبت لها أن الأعمال المطلوبة مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية . وذلك بعد مراجعة واعتماد

الرسومات أصولاً وصوراً احكاماً للرقابة ومنعاً من التحايل . ويجب أن يكون ذلك خلال ثلاثين يوماً وعلى الجهة الادارية اعلان الطالب لاستيفاء ما لم يكن قد قدم من بيانات أو مستندات أو موافقات أو لادخال ما تراه من تعديلات أو تصميمات فى الرسومات .

ويعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص انقضاء المدة المحددة للبت فيه ، دون صدور قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم واستيفاء بعض البيانات أو المستندات .

ويشترط أن يكون الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها . ٢- الا تتعارض الأعمال مع ما يصدره المحافظ من قرارات الحكم بوقف التراخيص لمراعاة ظروف العمران أو اعادة التخطيط . ٣- أن تكون جميع المستندات مستوفاة ويعتبر الترخيص ممنوحاً إذا انقضت مدة الثلاثين يوماً المحددة للبت فى طلب الترخيص .

وإذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها . فيجب عليه تجديد الترخيص . ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء المدة الأولى .

ويقدم طلب تجديد الترخيص مرفقاً به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد فى حالة الموافقة . وتكون مدة البت فى طلب تجديد الترخيص هى خمسة عشر يوماً .

والعقوبة المقررة للجريمة هى الحبس أو غرامة نسبة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال . ويحكم بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال الناقصة .

وإذا كانت المخالفة متعلقة بمبانٍ أقيمت بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها يحكم على المخالف بغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم وتؤول

حصيلة الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى للمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه .

## جريمة استئناف الأعمال الموقوفة بالطريق الادارى :

تقوم هذه الجريمة إذا قام الجانى باستئناف الأعمال التى سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك سواء لشخصه أو بايداع نسخة من القرار بمقر الادارة المحلية المختصة وقسم الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، مع لصق نسخة من قرار الوقف بموقع العقار محل المخالفة . وتقوم هذه الجريمة بتوافر ثلاثة عناصر :

١- استئناف الأعمال . ويقصد به البدء من جديد فى استكمال الأعمال الناقصة . بأن تكون الجهة الادارية قد بينت للمخالف الأعمال المخالفة للقانون بالطريق الادارى .

٢- أن تكون الأعمال موقوفة . أى أن الأعمال ناقصة ، أى أن تكون الأعمال قد بدئ فى تنفيذها لأول مرة ، ثم بينت للجهة الادارية المختصة أن هذه الأعمال مخالفة للقانون . فتم وقفها بالطريق الادارى .

٣- أن تكون الأعمال موقوفة بالطريق الادارى . ويتم الاعلان على النحو التالى :

أ- الاعلان الشخصى للقرار .

ب- ايداع القرار ، إذا تعذر الاعلان الشخصى لأى سبب . تتم ايداع نسخة من القرار بمقر الادارة المحلية المختصة وقسم الشرطة الواقع فى دائرته العقار . ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه .

جـ- لصق القرار موقع العقار محل المخالفة .

والعقوبة المقررة للجريمة .

- الحبس أو الغرامة التى تعادل قيمة الأعمال بعد التعديل الذى حدث بالقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

- وغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجهة المختصة

من ازالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم لتنفيذ الحكم أو القرار .

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ولا يجوز الحكم بوقف التنفيذ .

## تعليمات النيابة فى تنفيذ الأحكام القاضية بالازالة والتصحيح والهدم :

**مادة ٧٩٤ :** يستطلع رأى وزارة الاسكان والمرافق فى مدى امكان اصلاح الأبنية الآيلة للسقوط والمقرر هدمها سواء بمقتضى قرار اللجنة المشكلة وفقاً للمادة السابعة من القانون رقم ٦٠٥ سنة ١٩٥٤ فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط المعدلة بالقانون رقم ٢٨٩ سنة ١٩٥٦ أو تنفيذاً لحكم قضائى تطبيقاً للمادة الثامنة منه وعرض الأمر على رؤساء النيابة ، ليأمروا بصفة مؤقتة بوقف تنفيذ تلك القرارات والأحكام لحين ورود الرأى الفنى فى شأن اصلاح تلك الأبنية وذلك دون اخلال بما قد يدعو إليه الحال من اخلائها من شاغليها حفاظاً على أرواحهم لحين اصلاحها .

ثم النظر فى أمر حفظ تلك القرارات والأحكام فيما قضت به من هدم فى حالة اتمام الاصلاح أو تنفيذها فى حالة تعذره حسب الأحوال .

**مادة ٧٩٥ :** إذا ما أصبحت الأحكام الصادرة فى قضايا مخالفات التنظيم والقاضية بالازالة أو الهدم أو التصحيح غير نهائية ، فيتعين على كاتب التنفيذ أن يعلن صورها التنفيذية للمحكوم عليهم ثم يرسل هذه الصورة . موضحاً عليها أرقام محاضر التنظيم والجهات الصادرة منها وتواريخ تحريرها وأسماء محرريها إلى السلطة القائمة على أعمال التنفيذ بمصلحة التنظيم فى الجهة التى وقعت بها المخالفة لتتخذ من جانبها الاجراءات القانونية لتنفيذ تلك الأحكام فيما قضت به من ازالة أسباب المخالفة إذا لم يقم ذوو الشأن بتنفيذها بمعرفتهم .

وعلى المصلحة المذكورة أن تتخذ من جانبها الاجراءات القانونية ضد المالك للمطالبة بمصاريف التنفيذ .

ولا يؤشر فى دفاتر تنفيذ النيابة باعتبار هذه الأحكام منفذة إلا بعد ورود ما يفيد ذلك من السلطة القائمة على أعمال التنظيم - ويراعى عدم صرف أية مصاريف على ذمة تنفيذ الأحكام سالفة الذكر من خزانة المحكمة .

**مادة ٧٩٦ :** إذا امتلك أكثر من شخص عقاراً على الشيوع فإن صدور حكم نهائى بالازالة أو الهدم أو التصحيح ضد أحدهم يكفى لاتخاذ اجراءات تنفيذه على العقار برمته دون حاجة لتمثيل باقى الشركاء فى الدعوى إلا إذا رفع أحدهم اشكالاً فعندئذ يوقف التنفيذ إلى أن يفصل فى هذا الاشكال .

# المآخذ القضائية فى قانون المبانى

## ١- عدم تقديم الرسوم الهندسية للمبانى :

إنه لما كان الثابت أن الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم قد طلبت تكليف المتهم بتقديم رسم هندسى فإن الحكم إذ أغفل القضاء بالزام المتهم بتقديم الرسومات الهندسية خلال مدة يحددها بالاضافة إلى عقوبتىّ الغرامة وضعف رسم الترخيص فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

**( نقض ٦٩/٣/٣١ س٢٠ ص٣٩٧ )**

## ٢- بناء بدون رخصة ومخالفة المبانى لأحكام القانون - ارتباط :

إنه من المقرر أن واقعة البناء لأحكام القانون وهى التهمة الثابتة ليست مستقلة عن واقعة اقامة بناء بدون ترخيص وهى التهمة الأولى ، ومن ثم كان يتعين القضاء بعقوبة واحدة عن التهمتين لقيامهما عن فعل واحد ، وإذ قضى الحكم بعقوبة مستقلة لكل تهمة فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه .

## ٣- بناء - تقسيم - أرتباط :

إن جريمة اقامة بناء بغير ترخيص وجريمة اقامة البناء على أرض

لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وكان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو اقامة البناء سواء تم فى أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التى تتمثل فى اقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالف للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل بالبناء الذى تم مخالفاً للقانون . ولما كانت واقعة اقامة بناء الدور الأول العلوى وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء لأنه مقصور - بالنسبة إلى المبانى - على تلك التى تقام على الأرض ومن ثم فهو رهن باقامة الطابق الأرضى ولا شأن له بالطوابق التالية المتصلة بها إلا أنه لما كان ذلك بالفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة اقامة بناء بدون ترخيص وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلاً لاتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قياماً بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفى على الواقعة الوصف القانونى وهو اقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه .

**( الطعن رقم ١٥٥٤ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٦/١/١٩ وفى هذا المعنى أيضاً الطعن رقم ٢٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨١/٥/٣٠)**

## المستحدث من أحكام النقض

- الاعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل . رهن بتقدم المخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة فى خلال المهلة المبينة به عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فضلاً عن كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه . القصد من اصدار القانونين ٥٤ لسنة ٨٤ ، ٩٩ لسنة ٨٦ هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين إلى الوحدات المحلية المختصة .

**( الطعن رقم ١٥٨٦٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٢/٣/١٩ )**

– اعمال الحكم المطعون فيه حكم الاعفاء من الغرامة دون استظهار توافر كافة شروطها . قصور .

مثال : لتسبيب معيب لحكم بالادانة فى جريمتىّ اقامة بناء بدون ترخيص وغير مطابق للأصول الفنية .

القصور له الصدارة على وجهى الطعن المتعلقة بمخالفة القانون .

( الطعن رقم ١٥٨٦٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٢/٣/١٩ )

– صدور قانون أصلح للمتهم بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائياً . وجوب تطبيقه دون غيره . المادة (٥) عقوبات .

القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بما تضمنه من عقوبات . أصلح للمتهم من القانون الأخير . أثر ذلك .

( الطعن رقم ١٤٨٥٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٦ )

– ثبوت أن المتهم لم يتقدم بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة لوقف الاجراءات التى اتخذت ضده فى خلال المهلة التى انتهت فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ . مؤداه . عدم استفادته بأحكام الاعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدلة بالقانونين رقمىّ ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ .

مثال : لحكم ادانة صادر من محكمة النقض – فى جرائم اقامة بناء بدون ترخيص وغير مطابق للأصول الفنية واجراء أعمال البناء فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم – لدى نظرها موضوع الدعوى .

( الطعن رقم ١٤٨٥٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٦ )

– ورود نص المادة الرابعة من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مطلقاً من كل قيد بشأن وجوب الحصول على ترخيص فى حالة انشاء مبانٍ أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تنظيمات خارجية .

المادة الأولى من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لم تعف أعمال اقامة المبانى التى لا تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه من الحصول على الترخيص الذى أوجبته المادة الرابعة وإنما أعفتها من شرط الحصول

على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء الذى يستلزمه الشارع بالاضافة إلى الترخيص متى زادت قيمة البناء على المبلغ المذكور .

قضاء الحكم المطعون فيه بالبراءة تأسيساً على أن المادة الأولى من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أعفت من الترخيص أعمال البناء التى لا تتجاوز قيمتها خمسة آلاف جنيه ، خطأ فى القانون .

حجب خطأ محكمة الموضوع عن تمحيص واقعة الدعوى وأدلتها ومدى ما فيها من مخالفة للقانون وجوب أن يكون مع النقض والاحالة .

( الطعن رقم ٢٤١٣ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٢/٩/٣ )

# تعديلات مقترحة لوقف انتشار مخالفات المبانى

## ١- تعديل الفقرة الأولى من المادة ٧ :

يعتبر رفضاً لطلب الترخيص انقضاء المدة المحددة للبت فيه دون صدوره .

وذلك بدلاً من النص الحالى الذى يعتبر انقضاء المدة المحددة للبت فيه فى طلب الترخيص دون صدور قرار مسبب برفضه بمثابة موافقة عليه .

فلقد كشف العمل عن التلاعب فى استخدام هذا النص .

## ٢- توحيد جهة الاختصاص القضائى :

يتعين توحيد جهة الاختصاص القضائى التى تنظر الطعون فى القرارات الصادرة استناداً لأحكام هذا القانون من جهة قضائية واحدة دون غيرها ، ومن درجة واحدة ، ومن خلال مواعيد قضائية قصيرة الأجل .

ويقترح فى هذا الشأن اضافة نص لقبول من تختص محكمة القضاء الادارى وحدها دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة استناداً لأحكام هذا القانون واشكالات التنفيذ فيها . ويكون نظرها والفصل فيها على وجه السرعة .

وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ولا تقبل الأحكام والقرارات الصادرة من محكمة القضاء الادارى فى هذه الأحوال الطعن فيها بأى طريق من طرق الطعن .

## ٣- تبسيط اجراءات اعلان وقف الأعمال المخالفة :

طبقاً للمادة (١٥) يكتفى بلصق صورة القرار فى مكان ظاهر بموقع العقار وذلك حتى يتسير توقيع العقوبة على من يستأنف الأعمال بعد قرار الوقف .

### ٤- مصادرة الأعمال المخالفة :

يتعين النص على وجوب الحكم بمصادرة الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقرر قانوناً لحساب صندوق الاسكان الاقتصادى بالمحافظة .

### ٥- خدمات العقار :

تعديل نص المادة ١٦ مكرراً من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بالنص على أن يكون حظر التزويد بخدمات المرافق مقصور على الوحدات المخالفة فقط وليس العقار جميعه ، وذلك حتى يتيسر تزويد الوحدات المرخصة غير المخالفة بالمرافق .

### ٦- تشديد العقوبة :

تعديل النصوص لتشديد تجريم البناء بدون ترخيص أو البناء العشوائى دون اعتماد مشروعات تقسيم وامدادها بالمرافق ، والارتفاع به إلى مستوى الجناية .

## أحكام النقض

- لمن خالف أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، التقدم بطلب للوحدة المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده لحين معاينة الأعمال موضوع المخالفة . العقوبة المقررة لتلك المخالفة اعفاء الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة . المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ .

**( الطعن رقم ١٥٨٦٢ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٢/٣/١٩ )**

- الاعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل . رهن بتقدم المخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة فى خلال المهلة المبينة به عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فضلاً عن كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه . القصد من اصدار القانونين ٥٤

لسنة ٨٤ ، ٩٩ لسنة ٨٦ هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين إلى الوحدات المحلية المختصة .

**( الطعن رقم ١٥٨٦٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٢/٣/١٩ )**

– اعمال الحكم المطعون فيه حكم الاعفاء من الغرامة دون استظهار توافر كافة شروطها . قصور . مثال : لتسبيب معيب لحكم بالادانة فى جريمتىّ اقامة بناء بدون ترخيص وغير مطابق للأصول الفنية . القصور له الصدارة على أوجه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون .

**( الطعن رقم ١٥٨٦٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٢/٣/١٩ )**

– صدور قانون لصالح المتهم بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائياً . وجوب تطبيقه دون غيره . المادة (٥) عقوبات . القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بما تضمنه من عقوبات . أصلح للمتهم من القانون الأخير . أثر ذلك ؟ .

**( الطعن رقم ١٤٨٥٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٦ )**

– ثبوت أن المتهم لم يتقدم بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة لوقف الاجراءات التى اتخذت ضده فى خلال المهلة التى انتهت فى ٧ يونيه سنة ١٩٨٧ . مؤداه . عدم استفادته بأحكام الاعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدلة بالقانونين رقمىّ ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ .

مثال : لحكم ادانة صادر من محكمة النقض – فى جرائم اقامة بناء بدون ترخيص وغير مطابق للأصول الفنية واجراء أعمال البناء فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم – لدى نظرها موضوع الدعوى .

**( الطعن رقم ١٤٨٥٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٦ )**

– ورود نص المادة الرابعة من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مطلقاً من كل قيد بشأن وجوب الحصول على ترخيص فى حالة انشاء مبانٍ أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تنظيمات خارجية .

المادة الأولى من القانون لسنة ١٩٧٦ لم تعف أعمال اقامة المبانى

التى لا تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه من الحصول على الترخيص الذى أوجبته المادة الرابعة وإنما أعفتها من شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء الذى يستلزمه الشارع بالاضافة إلى أثر الترخيص متى زادت قيمة البناء على المبلغ المذكور . قضاء الحكم المطعون فيه بالبراءة تأسيساً على أن المادة الأولى من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أعفت من الترخيص أعمال البناء التى لا تتجاوز قيمتها خمسة آلاف جنيه . خطأ فى القانون . حجب الخطأ محكمة الموضوع عن تمحيص واقعة الدعوى وأدلتها ومدى ما فيها من مخالفة للقانون . وجوب أن يكون مع النقض الاحالة .

( الطعن رقم ٢٤١٣ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٢/٩/٣ )

– وحيث أن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه إذ دانه بجريمة اقامة بناء تزيد تكلفته عن خمسة آلاف جنيه بدون ترخيص من اللجنة المختصة قد أخطأ فى تطبيق القانون ذلك أن تكلفة البناء الذى شيده لا تجاوز الخمسمائة جنيه ومن ثم فهى دون الحد الذى يستلزم استصدار ترخيص به من اللجنة المختصة مما يعيب الحكم المطعون فيه ويوجبه نقضه . وحيث أن الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه – بعد أن أشار إلى وصف التهمة – استطرد مباشرة أن التهمة ثابتة قبل المتهم مما جاء بمحضر الضبط ومن ثم يتعين عقابه بمواد الاتهام ، ولما كان المناط فى اصدار ترخيص من اللجنة المختصة فى تطبيق الفقرة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أن تكون قيمة الأعمال المطلوب اجراؤها – على التفصيل الوارد بهذا النص تجاوز الخمسة آلاف جنيه ، وإذ خلا الحكم المطعون فيه من بيان واقعة الدعوى وفحوى المحضر الهندسى الذى عوّل عليه فى ادانة الطاعن ، بما يفصح عن ماهية أعمال البناء المخالفة وكيفية اجرائها وتقدير قيمتها لبيان ما إذا كان اجراؤها يستلزم عرض الأمر على اللجنة لاستصدار ترخيص لاقامتها ، وكان الأصل أنه يجب لسلامة الحكم أنه يبين واقعة الدعوى والأدلة التى استند إليها وبيان مؤداها بياناً كافياً يتضح منه مدى تأييده للواقعة كما اقتنعت بها المحكمة ، فإن الحكم المطعون فيه جاء مشوباً

بالقصور الذى يكون له الصدارة على وجه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون مما يعجز محكمة النقض من أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى ، وأن تقول كلمتها فى شأن ما يثيره الطاعن بوجه طعنه بما يتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والاحالة .

**( الطعن رقم ٤٨٠٩ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٦/٢/١١ )**

– وحيث أنه يبين من مطالعة الأوراق أن النيابة العامة قد أقامت الدعوى الجنائية على الطاعن بوصف أنه فى يوم ٣ من يناير سنة ١٩٨٣ بدائرة قسم الساحل **أولاً :** أقام بناء بدون ترخيص . **ثانياً :** أقام بناء غير مطابق للأصول الفنية . وطلبت عقابه بمواد القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وقد أدانته محكمة أول درجة بالتطبيق لمواد القانون سالف الذكر وانزلت به غيابياً عقوبة الغرامة وقدرها عشرة آلاف جنيه عن التهمتين وضعف رسوم الترخيص عن الأولى والتصحيح عن الباقى وإذا عارض وقضى فى معارضته بتعديل الحكم المعارض فيه والاكتفاء بتغريم الطاعن ٢٨٥٠ جنيه والتأييد فيما ذلك فاستأنف الطاعن وقضت محكمة ثانى درجة حضورياً بتاريخ الثانى من أبريل سنة ١٩٨٤ بقبول الاستئناف شكلاً وفى الموضوع برفضه وبتأييد الحكم المستأنف . لما كان ذلك ، وكان القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ الصادر فى الثالث من أبريل سنة ١٩٨٤ والمعمول به اعتباراً من ١٣ أبريل سنة ١٩٨٤ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد نص فى المادة الأولى منه على أنه يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ من يونية سنة ١٩٨٥ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من قانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تجاوز شهراً فإذا تبين أنها تشكل خطراً على الأرواح أو الممتلكات أو

تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو لقيود الارتفاع فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة والتصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى : ١٠ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه ، ٢٥ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه ، ٥٠ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه ، ٢٥ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى وبوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية ، وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها وذلك فيما عدا المناطق بالأحياء التى صدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالاسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون . لما كان ذلك ، وكان القانون سالف الذكر بما نص عليه فى المادة الأولى منه يتحقق به معنى القانون الأصلح للطاعن فى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات إذا أنشأ له مركزاً قانونياً أصلح بما اشتملت عليه أحكامه من اعفاء من عقوبة الغرامة المقررة للجرائم الممتدة إليه متى كانت الأعمال المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه ، إذا ما تحققت موجباته فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاعادة دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن .

**( الطعن رقم ٦٦٥٧ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٨/٢/٢٣ )**

– اقتصار الحكم المطعون فيه بالاحالة إلى محضر ضبط الواقعة دون أن يبين حالة البناء وعناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة ومؤدى الأدلة والأعمال التى ألزم الطاعن بتصحيحها .

**( الطعن رقم ٧٧٧ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٨٦/١/٢٦ )**

- وحيث أنه يبين من مطالعة الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه اقتصر فى بيانه لواقعة الدعوى والأدلة على ثبوتها فى حق المطعون ضده على القول (بأن التهمة ثابتة قبل المتهم من الأوراق ومن شهادة محرر المحضر الثابتة بمحضر ضبط الواقعة . الأمر الذى يتعين ادانته) . واقتصر الحكم المطعون فيه إلى اعفاء المطعون ضده من الغرامة . لما كان ذلك وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالادانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأداة التى استخلصت المحكمة منها الادانة حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة المأخذ وإلا كان قاصراً وكان يشترط التمتع بالاعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدلة بالقانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ أن يكون المخالف قد تقدم بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة فى خلال المدة التى انتهت فى ٧ من يونيو سنة ١٩٨٧ من أعمال بناء مخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه وقعت قبل ٨ من يونيو سنة ١٩٨٣ تاريخ العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وإذ كان الحكم الابتدائى قد خلا كلية من بيان واقعة الدعوى واكتفى فى بيان الدليل بالاحالة إلى الأوراق ومحضر الضبط ولم يورد مضمون شئ من ذلك ولم يبين وجه استدلاله بهما على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية وقضى باعفاء المطعون ضده من الغرامة المقضى بها ابتدائياً لمجرد كون أعمال البناء المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه دون أن يستظهر مدى توافر باقى شروط التمتع بذلك الاعفاد فإنه يكون معيباً بالقصور الذى له الصدارة على وجه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون وهو ما يتسع له وجه الطعن ويعجز هذه المحكمة عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى وتقول كلمتها فى شأن ما تثيره النيابة الطاعنة بوجه الطعن لما كان ذلك فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاعادة .

**( الطعن رقم ٥٩٦١ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٠/٢/٢٧ )**

– ومن حيث أن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمىّ ٥٤ لسنة ١٩٨٤ و ٩٩ لسنة ١٩٨٦ تنص على أن : يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت وتتخذ ضده وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة . وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى ... ، وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة . (وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمادة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية ... إلخ) ، وهو نص مستحدث يتناول أحكاماً وقتية وقد انتهى العمل به فى ٧ من يونيه سنة ١٩٨٧ وهو تاريخ انتهاء المهلة المحددة لتقديم الطلبات إلى الوحدات المحلية المختصة خلالها ، وقصد به معالجة ما كشف عنه الواقع العملى من كثرة المخالفات لقوانين البناء والآثار التى نجمت عن تطبيق أحكام القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بما تضمنه من عقوبات مغلظة ، والذى ألغى بموجب المادة السادسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وذلك بفتح صفحة جديدة تعطى لكل من ارتكب مخالفة قبل العمل بالقانون المذكور أن يتقدم إلى الجهة الادارية المختصة طالباً وقف ما اتخذ أو يتخذ ضده من اجراءات) وقد أفصح عن ذلك تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب بشأن النص سالف البيان إذ جاء بما نصه (استحدثت اللجنة هذه المادة تحقيقاً للمصلحة العامة وما استهدفته الاقتراحات بمشروعات قوانين المقدمة من بعض السادة الأعضاء ذلك أن الواقع العملى كشف عن أنه فى ظل العمل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ كان يتضمن عقوبات شجعت المخالفين لقوانين البناء على النحو الذى سلفت الاشارة إليه وبالنظر لقصور الامكانيات

المتاحة لدى الجهة الادارية المختصة للكشف عن المخالفات وتعقب المخالفين أدى ذلك كله إلى تفشى ظاهرة البناء بغير ترخيص أو البناء بالمخالفة للقانون وتراكمت هذه المخالفات بصورة أصبح من العسير حصرها وظل شاغلوها ملاكاً كانوا أو مستأجرين قلقين على مدى سلامة المبانى التى يشغلونها إلى حين شدد العقاب بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ على جميع المخالفات مهما كانت قيمتها أو نوعها إذ ظهر أن العقوبة لا تتناسب فى كثير من الحالات مع قيمة الأعمال المخالفة وصدرت بعض الأحكام بتوقيع غرامة عشرة آلاف جنيه عن أعمال لا تزيد قيمتها عن مائة جنيه ، لهذه الاعتبارات رأى معالجة لهذا الوضع بفتح صفحة جديدة تعطى لكل من ارتكب مخالفة قبل العمل بالقانون حق التقدم بنفسه إلى الجهة الادارية المختصة طالباً وقف ما اتخذ وأما يتخذ ضده من اجراءات ، ويبين من ذلك أن شرط الاستفادة بالأحكام التى تضمنها ذلك النص هو أن يتقدم المخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة فى خلال المهلة المبينة عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، إذ جعل الشارع تقديم الطلب إلى الوحدة المحلية جوازياً للمخالف فله أن يتقدم به – إن توافرت باقى الشروط – للاستفادة من أحكام نص المادة المذكورة وله ألا يتقدم به حسبما يرى فيه مصلحته وينتهى إليه تقريره ، كما إذا قدر قيام سبب من الأسباب البراءة فى حقه أو انقضاء الدعوى الجنائية قبله ، وفى هذه الحالة يعامل بمقتضى أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولا يستفيد من أحكام المادة الثالثة آنفة البيان ، ويشترط للتمتع بالاعفاء من الغرامة عملاً بالفقرة الرابعة من تلك المادة توافر الشروط ذاتها بالاضافة إلى كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشر آلاف جنيه ، إذ أن تلك الفقرة نصت على الاعفاء من الغرامة المبينة بالمادة ذاتها والتى يشترط للاستفادة من أحكامها من توافر الشروط المذكورة على السياق المتقدم ، ولا ينال مما تقدم جميعه أن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٨٤ التى استبدل بنص الفقرة الأولى منها نص المادة الأولى من

القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ذلك أن القصد من اصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين إلى الجهة الادارية المختصة خلالها ، وهو ما أكده تقرير اللجنتين المشتركتين بمجلس الشعب عن مشروعيّ هذين القانونين إذ ورد بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية عن الاقتراحين المقدمين بشأن القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ما نصه (وفى ضوء المناقشات التى أثيرت تبين للجنة أن هذين الاقتراحين بمشروعيّ القانونين يستهدفان مد مهلة الستة أشهر المنصوص عليها فى المادة الثالث من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والمحدد لتقديم طلبات المخالفين إلى الجهة الادارية المختصة خلالها إلى ستة أشهر أخرى ، وتقديراً لظروف الملاك وأصحاب النوايا الحسنة الذين تخلفوا عن تقديم طلباتهم فى الموعد المقرر إلى الجهة الادارية المختصة ومراعاة لظروف هؤلاء الملاك الذين عجز معظمهم عن تدبير قيمة الغرامة المقررة على المخالفات التى ارتكبوها وتشجيعاً على الاقتراحين لمشروعيّ القانونين بمد المهلة من ستة أشهر من سنة اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وقد صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٨٤ متضمناً مد المهلة حتى ٧ يونيه لسنة ١٩٨٥ ، كما جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية بشأن الاقتراح بمشروع القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ما نصه ولما كان الاقتراح بمشروع قانون المعروض يقوم على ذات الأسس التى قام عليها القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ وهو تمكين المخالفين من تقديم طلباتهم ونظراً لوجود بعضهم أثناء هذه المهلة خارج البلاد ولعدم تمكن البعض الآخر من تقديم الطلبات لقصور الاعلام الذى أدى إلى عدم معرفتهم بهذه المهلة لهذا فقد رأت اللجنة أن تمد المهلة إلى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ بدلاً من ٧ يونية سنة ١٩٨٦ كما ورد فى الاقتراح المعروض على أن يكون هذا المد هو آخر فرصة لهؤلاء المخالفين ، ومن ثم فإنه يشترط للتمتع بالاعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين رقميّ ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩

لسنة ١٩٨٦ أن يكون المخالف قد تقدم بطلب للوحدة المحلية المختصة في خلال المهلة التي انتهت في ٧ من يونية سنة ١٩٨٧ - عن أعمال مخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه ، وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى باعفاء المطعون ضده من الغرامة المقضي بها عليه تأسيساً على تمتعه بالاعفاء من الغرامة المقررة بمقتضى الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ لمجرد كون أعمال البناء المخالفة لا يزيد قيمتها على عشرة ألف جنيه ، دون أن يستظهر مدى توافر شروط التمتع بذلك الاعفاء ، فإنه يكون مشوباً بالقصور الذي له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون ، مما يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى كما صار إثباتها في الحكم وتقول كلمتها في شأن ما تثيره النيابة العامة بوجه الطعن - لما كان ما تقدم ، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاعادة .

**( الطعن رقم ٦٦٦٣ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٣ )**

- وحيث أن البيّن من مطالعة الأوراق أن الدعوى الجنائية رفعت ضد المطعون ضده بوصف أنه أقام بناء بدون ترخيص وغير مطابق للأصول الفنية ، والحكم المطعون فيه إذ قضى باعفائه من الغرامة المقررة قد أقام قضاءه بذلك على ما قاله من أن قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه ، لما كان ذلك ، وكانت المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، المعدلة بالقانونين رقميّ ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ تنص على أنه يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في ٧ يونيه سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده ، وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات إلى أن يتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة . وتكون العقوبة

فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى ... وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة ، وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ... ، وكان البيّن من هذا النص أنه يشترط للاستفادة من أحكامه أن تكون المخالفة قد وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ ، وأن يكون المخالف قد تقدم خلال المهلة المحددة به بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة لوقف الاجراءات ضده ، كما أن التمتع بالاعفاء من الغرامة طبقاً لهذا النص يتوقف على توافر الشرطين السابقين بالاضافة إلى شرط ثالث هو ألا تكون الأعمال المخالفة قد زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه . لما كان الحكم المطعون فيه قد اقتصر تبريراً لقضائه بالاعفاء من الغرامة على مجرد القول بأن قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه دون أن يستظهر توافر سائر شروط الاعفاء آنفة البيان ، فإنه يكون معيباً بالقصور فى التسبيب الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون والذى يعجز هذه المحكمة من أن تدلى برأيها فيما تثيره الطاعنة من دعوى الخطأ فى القانون ، مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه والاعادة ، بغير حاجة إلى بحث باقى أوجه الطعن .

**( الطعن رقم ١٣٤٠٨ لسنة ٥٩ق جلسة ٦/١٢/١٩٩٠ )**

– وحيث أن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمىّ ٥٤ سنة ١٩٨٤ ، ٩٩ سنة ١٩٨٦ تنص على أنه (يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيه سنة ١٩٨٢ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة . وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تتحدد على الوجه التالى ... ، ... وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على

عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة) . ويبين من ذلك - وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - أن شرط الاستفادة بالأحكام التى تضمنتها المهلة المبينة به عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فى ١٩٨٣/٦/٨ كما يشترط للتمتع بالاعفاء من الغرامة عملاً بالفقرة الرابعة من تلك المادة توافر الشروط ذاتها بالاضافة إلى كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه ، ولا ينال مما تقدم أن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ سنة ١٩٨٣ استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ سنة ١٩٨٤ التى استبدل بنص الفقرة الأولى منها نص المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ سنة ١٩٨٦ ذلك بأن المقصود من اصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين إلى الجهة الادارية المختصة خلالها . لما كان ذلك ، وكان القانون قد أوجب فى كل حكم بالادانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً كافياً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدى تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة المأخذ وإلا كان قاصراً . لما كان ذلك ، وكان الحكم الابتدائى المأخوذ بأسبابه بالحكم المطعون فيه قد اقتصر فى بيانه لواقعة الدعوى وأدلة ثبوتها على القول بأن وحيث أن النيابة العامة أسندت إلى المتهم الاتهام الثابت بمحضر ضبط الواقعة وطلبت ادانته بمواد الاتهام على النحو الثابت بالأوراق . وحيث أن الاتهام المسند إلى المتهم ثابت قبله على النحو الثابت من شهادة محرر ضبط الواقعة ثبوتاً كافياً لادانته والتى تأخذ بها هذه المحكمة ومن ثم يتعين ادانته طبقاً لما جاء بمواد الاتهام وعملاً بنص المادة ٢/٣٠٤ أ . ج كما أضاف الحكم المطعون فيه بعد أن ورد ما تضمنه وصف التهمة من أن أعمال البناء أقيمت فى ١٩٨٢/٤/١٥ قوله وحيث أنه وقد صدر القانون رقم ٥٤ سنة ١٩٨٤ والذى ينص فى مادته الأولى على أن تعفى جميع المخالفات التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة الأمر الذى ترى معه المحكمة اعفاء المتهم من الغرامة المقضى بها ... ، فخلا بذلك الحكم الابتدائى المأخوذ بأسبابه والمكمل بالحكم المطعون فيه من بيان واقعة الدعوى ولم

يورد مضمونه ولم يبين وجه استدلاله به على ثبوت التهمتين بعناصرها القانونية كافة ، فإنه يكون قاصراً قصوراً يبطله فضلاً عن أن الحكم المطعون فيه وإن أثبت أن أعمال البناء أقيمت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ سنة ١٩٨٣ وأن قيمة الأعمال المخالفة تقل عن عشرة آلاف جنيه إلا أنه قضى باعفاء المطعون ضده عن الغرامة دون أن يستظهر توافر باقى شروط الاعفاء ببيان ما إذا كان المطعون ضده قد قدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة فإنه يكون معيباً أيضاً بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون مما يعجز محكمة النقض عن اعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى كما صار إثباتها فى الحكم وتقول كلمتها فى شأن ما تثيره النيابة العامة بوجه الطعن من خطأ الحكم فى تطبيق القانون ... لما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة .

**( الطعن رقم ١٠٥٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩١/١/٣ )**

– وحيث أن المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمىّ ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ تنص على أنه يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده ، وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ... وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تتحدد على الوجه التالى ... ، .... وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة ، وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى وبوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية ... إلخ ، وهو نص مستحدث يتناول أحكاماً وقتية وقد انتهى العمل به فى ٧ من يونيو ١٩٨٧ وهو تاريخ انتهاء المهلة المحددة لتقديم

الطلبات إلى الوحدات المحلية المختصة خلالها . ويبين من ذلك – على ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة – أن شرط الاستفادة بالأحكام التى تضمنها ذلك النص هو أن يتقدم المخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة خلال المهلة المبينة به عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ كما يشترط للتمتع بالاعفاء من الغرامة عملاً بالفقرة الرابعة من تلك المادة توافر الشروط ذاتها بالاضافة إلى كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه . لما كان ذلك ولئن كان الحكم المطعون فيه قد أثبت فى مدوناته نقلاً عن وصف التهمة أن أعمال البناء أقيمت بتاريخ ١٩٨٣/٣/٣٠ أى قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فى ١٩٨٣/٦/٨ إلا أنه قضى باعفاء المطعون ضده من الغرامة المقضى بها تأسيساً على أن القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ قد نص فى مادته الأولى على اعفاء المخالفات التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة دون أن يستظهر توافر شروط الاعفاء وبيان ما إذا كان المطعون ضده قد قدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة فإنه يكون معيباً بالقصور الذى له الصدارة على وجه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون مما يعجز محكمة النقض عن اعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى كما صار إثباتها فى الحكم وتقول كلمتها فى شأن ما تثيره النيابة العامة بوجه الطعن – لما كان ذلك وكان القانون قد أوجب فى كل حكم بالادانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجب للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدى تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة المأخذ وإلا كان قاصراً لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يبين واقعة الدعوى وحالة البناء وعناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة ومؤدى الأدلة التى استخلص منها ثبوت وقوعها من المطعون ضده والأعمال التى الزمه بتصحيحها فإنه يكون قاصراً قصوراً يبطله . لما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة .

**( الطعن رقم ١٠٤٨ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩١/١/٣١ )**

- ومن حيث أنه لما كانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالادانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الادانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها تمكيناً لمحكمة النقض من مراقبة صحة التطبيق القانونى على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم وإلا كان قاصراً . وكان الحكم المطعون فيه لم يأخذ بأسباب الحكم المستأنف وأنشأ لنفسه أسباباً مستقلة اقتصر فيها على اطراح دفاع الطاعن بتمتعه بالاعفاء من عقوبة الغرامة عملاً بالمادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدلة بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ استناداً إلى أن شرط الاستفادة بهذا الاعفاء أن تكون المخالفة قد وقعت قبل ١٩٨٣/٦/٨ تاريخ سريان القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨٣ وأن يكون المخالف قد تقدم بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة وهو ما لم يتوافر فى الدعوى دون أن يبين واقعة الدعوى ومؤدى الأدلة التى استند إليها فى ادانة الطاعن . فإن الحكم المطعون فيه يكون قاصر البيان بما يوجب نقضه والاحالة .

**( الطعن رقم ١١٧٨٣ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩١/٣/١٤ )**

## التعليق :

إذا كانت أحكام النقض سالفة الذكر قد انتهت إلى ما سلف بيانه من مبادئ . ومع التزامنا بما جاء بها إلا أننا نرى زيادة فى الايضاح أنه يتعين لاعفاء الأعمال المخالفة من الغرامة مطلقاً مراعاة ما يلى :

تنص المادة ٢٢ من قانون المبانى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ على العقوبة الأصلية لجريمة البناء بدون ترخيص ، بأن يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال ، أو إحدى هاتين العقوبتين كل من انشأ بناء بدون ترخيص . وتنص المادة ٢٢ مكرراً (١) على أنه يجب الحكم بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة .

كما تنص المادة ٣ من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المستبدلة بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ على أنه يجوز لكل من ارتكب مخالفة

لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلالها مهلة تنتهى فى ١٩٨٧/٦/٧ (المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦) لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة محددة بنسبة مئوية من قيمة الأعمال ... وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشر آلاف جنيه من الغرامة .

وحيث أن هذا القانون هو قانون من القوانين المؤقتة المحددة المدة ، فهو يسرى على الأعمال المخالفة حتى ١٩٨٧/٦/٧ .

( ق٩٩ لسنة ١٩٨٦ )

ومتى انتهى قضاء النقض السابق على اعتبار هذا القانون أصلح للمتهم (رغم تأقيته) فإنه ينطبق على كافة الوقائع السابقة أو اللاحقة عليه ، وسواء قدم أو لم يقدم طلب الصلح أياً كان وصف المخالفة ، ما دامت أقل من عشرة آلاف جنيه ، عملاً بالمبادئ التالية :

أ- من المقرر قانوناً أن القانون الأصلح للمتهم يسرى بأثر فورى .

ب- إن المادة ٣/١ من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ قد أعفت جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة . ومؤدى نص المادة أن ينصرف على جميع الأعمال سواء قدم طلب التصالح أو لم يقدم .

جـ- بالرجوع إلى نص المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٤ التى ألغيت بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فإن المشرع قد قرر إن اقامة مبانى لا تزيد قيمة الأعمال المطلوب اجراؤها عن خمسة آلاف جنيه قبل الحصول على موافقة اللجنة فعلاً غير مؤثم .

( نقض ١٩٧٧/٢/٧ س٢٨ ص٢١٥ )

واعمال ذات المنطق على الاعفاء المقرر فى المادة الثالثة من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ وازاء سكوت النص عن الافصاح عن المعنى المقصود به ، فمن الواجب على القاضى أن يقوم بتفسيره فالتفسير هو بحث عن ارادة الشارع بألفاظ معينة ، وهو لذلك يفترض تحليلاً لهذه

الألفاظ وكشفاً عن مدلولها ، والمعنى الذى أراده الشارع بالنص هو التنظيم القانونى لموضوع معين ، فالتفسير هو جعل النص صالحاً للتطبيق على ما يعرض على القضاء من وقائع فخطة التفسير قوامها البحث عن قصد الشارع . والرأى المتفق عليه طبقاً لقواعد العدالة أن يكون التفسير ضيقاً إذا كان ضد مصلحة المتهم واسعاً إذا كان لمصلحته .

إن سلطة المجتمع فى توقيع العقاب محدد بحدود فكرتىّ الضرورة الاجتماعية والفائدة العامة ، فإن لم تكن للعقوبة ضرورة أو فائدة فلا محل لتوقيعها فإذا ألغى القانون الجديد العقوبة أو خفف منها فذلك اعتراف من الشارع بعدم جدواها ، فلا وجه للاصرار عليها .

ومن جماع ما تقدم نستخلص - واسترشاداً بقضاء محكمة النقض سالف الذكر - أن نص المادة الثالثة فى فقرتها الأخيرة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ باعفاء الأعمال المخالفة التى تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المنصوص عليها فى القانون - باعتبارها القانون الأصلح للمتهم - يفصح عن ارادة الشارع فى أن الأعمال التى لا تزيد عن عشرة آلاف جنيه لا تمثل أضراراً بالمصلحة العامة ، أو تشكل خطراً على الأرواح والممتلكات طالما أن المخالفة لا تتضمن خروجاً على خط التنظيم ، ولا خروجاً على القيود المقررة فى قانون الطيران المدنى رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ . ومع ذلك فإنه إذا تبين للجهة الادارية أن هذه الأعمال تتضمن المخالفات السابقة قامت بازالتها ادارياً .

وعلى هذا فإن اعفاء الأعمال المخالفة من الغرامة المنصوص عليها فى المادة الثالثة من القانون سالف الذكر رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، فإنه يترتب عليه تبعاً لذلك عدم جواز الحكم على المخالف بالعقوبة التكميلية المقررة للجريمة وهى ازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، وذلك بعدما أغفلت الفقرة الثالثة من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ النص على تلك العقوبة ثم تعارض ذلك مع الاعفاء المقرر للعقوبة الأصلية .

فإذا تبين للمحكمة أن قيمة المخالفة أقل من عشرة آلاف جنيه فإن براءة المتهم تكون أمراً محتوماً .

– لما كان الحكم الابتدائي لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد استظهر في مدوناته أن الطاعن لم يحصل على موافقة اللجنة المذكورة وفق الأوضاع السابقة – وهو ما لا ينازع فيه الطاعن – وبالتالى كان محظوراً على السلطة القائمة على أعمال التنظيم النظر في منحه الترخيص المطلوب ، لما كان ذلك ، وكان ما انتهى إليه الحكم في هذا الخصوص سليماً ويتفق وصحيح القانون فإنه بفرض ما أثاره الطاعن من أنه يعتبر حاصلاً على موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم لأنه من مهاجرى السويس وقد وافق المحافظ على استثنائه ، فذلك لا يعدو أن يكون في واقع الدعوى دفاع قانوني ظاهر البطلان لا يعيب الحكم التفاته عن الرد عليه .

( الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧ س٢٨ ص٢١٥ )

– من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانوني الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم ومن واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها القانونية وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهى تفصل في الدعوى لا تتقيد بالواقعة في نطاقها الضيق المرسوم في وصف التهمة المحالة عليها بل أنها مطالبة بالنظر في الواقعة الجنائية التى رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينها من الأوراق ومن التحقيق الذى تجريه بالجلسة وكل ما تلتزم به في هذا النطاق هو ألا تعاقب المتهم عن واقعة غير التى وردت بأمر الاحالة أو طلب التكليف بالحضور . ولما كانت جريمة اقامة بناء بغير ترخيص وجريمة اقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منها تقوم على عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى ، غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو اقامة البناء سواء تم على أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص . فالواقعة المادية التى تتمثل في اقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن

أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد الحكم المستأنف ، والتفت عن الوصف الآخر للواقعة المطروحة وهو اقامة البناء بغير ترخيص ولم يقل كلمته فيه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه . ولما كانت المحكمة لم توجه الوصف الآخر إلى المتهم حتى يتسنى له تقديم دفاعه ، فإن هذه المحكمة - محكمة النقض - لا تستطيع تصحيح هذا الخطأ مما يتعين معه أن يكون مع النقض الاحالة .

( نقض ١٩٧٧/١١/٦ س٢٨ ص٩٠٦ )

- من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هى إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط - وإن اقترف فى أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع اجرامى واحد ، والاعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى جعل منها وحدة اجرامية فى نظر القانون ، بمعنى أنه إذا صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يتكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم .

( الطعن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٨/١٠/٢٣
س٢٩ ص٧١٨ ، نقض ١٩٧٨/١١/٢٤ سنة ٢٩ ص٩٥٨ )

- لما كانت الجريمة التى دين المطعون ضده بها وبعد تطبيق المادة ٣٢ من قانون العقوبات قد انحصرت فى اقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم مما ينطبق على المواد ١ ، ٢ ، ١٦ ، ١٨ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى ولائحته التنفيذة الصادرة بقرار الاسكان والمرافق رقم ٦٩ فإنه يتعين الزام المطعون ضده بالاضافة إلى الغرامة والتصحيح بسداد ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص عملاً بما تقضى به المادة ١٦ من القانون المذكور ، ولا يقدح فى ذلك الغاء هذا القانون بالقانون رقم

١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لأن القانون الأخير لا يعتبر قانوناً أصلح للمتهم فى مثل واقعة الدعوى فضلاً عنه أنه استبقى فى العقاب على هذه التهمة - بنص المادة ٢٢ منه - عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص باعتبارها عقوبة نوعية راعى فيها طبيعة الجريمة .

( الطعن رقم ٢٠٤ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٧٩/٦/٤ س٣٠ ص٦٢٦ )

٢١- لما كان مؤدى أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المطبق على واقعة الدعوى أن أعمال انشاء أو تعديل أو ترميم المبانى التى لا تجاوز خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة قد أصبحت فى ظله أفعالاً غير مؤثمة ، وأن هذا الحكم يسرى عند تعدد الأعمال فى المبنى الواحد متى كانت القيمة الكلية لهذه الأعمال لا تتجاوز خمسة آلاف جنيه فى السنة الواحدة طبقاً للفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون المذكور وإذ كان مناط تطبيق هذه الأحكام فى حق الطاعنين يقتضى استظهار قيمة أعمال البناء محل الاتهام وكيفية اجرائها من واقع الأدلة المطروحة فى الدعوى ، وكان البيّن من الاطلاع على محضر جلسة المحاكمة الاستئنافية بتاريخ ١٩٧٨/١٢/١٠ أن المدافع عن الطاعنين طلب ندب خبير لتقدير قيمة المبنى ولإثبات أن عملية البناء تمت على مرحلتين وقد استغرقت حوالى ثلاثة سنوات ، وكان الثابت أن الحكم المطعون فيه دان الطاعنين عن اقامتهما لبناء تزيد قيمته عن خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة - ولم يعرض لهذا الدفاع ايراداً له ورداً عليه رغم جوهريته وجديته لاتصاله بواقعة الدعوى وتعلقه بموضوعها وبتحقيق الدليل فيها مما من شأنه لو ثبت أن يتغير وجه الرأى فيها ذلك بأن لو صح أن قيمة المبنى تقل عن خمسة آلاف جنيه أو أن القيمة الكلية للأعمال التى لم تتجاوز خمسة آلاف جنيه فى السنة الواحدة فإن أحكام القانون المطبق لا تسرى على الواقعة ، وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ولم يقسطه حقه ولم يعن بتمحيصه بلوغاً إلى غاية الأمر فإنه يكون فوق ما ران عليه من القصور قد جاء مشوباً بالاخلال بحق للطاعنين فى الدفاع بما يستوجب نقضه والاحالة .

( الطعن رقم ١٧٠ لسنة ٥١ق نقض ١٩٨١/٦/٧ )

– كان القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ يعد قانوناً أصلح للمتهم فيما لو لم يكن المطعون فيه قد خالف اشترطات البناء وفقاً لأحكام توجيه وتنظيم المبانى ، وكان الحكم الابتدائى – المأخوذ بأسبابه والمعدل بالحكم المطعون فيه – قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومشتمل المحضر الهندسى الذى عوّل عليه فى قضائه بادانة المطعون ضده بما يفصح عما إذا كان البناء الذى أقامه بغير ترخيص قد التزم باشتراطات البناء طبقاً لأحكام قانون تنظيم المبانى أم أنه قد خالف هذه الاشتراطات على النحو الذى أوردت النيابة العامة الطاعنة فى مذكرة أسباب الطعن وإنما اقتصر الحكم فى بيان واقعة الدعوى على القول بأن التهمتين المنسوبتين إلى المتسبب ثابتين فى حقه ثبوتاً كافياً مما أثبته محرر المحضر فى محضر ضبط الواقعة الأمر الذى يعيب الحكم بالقصور ويعجز هذه المحكمة عن مراقبة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها به والتقرير برأى فى شأن ما أثارته النيابة العامة فى طعنها من دعوى الخطأ فى تطبيق القانون ، وعن أن تقول كلمتها فى مدى أنطباق أحكام القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ سالف البيان على واقعة الدعوى . لما كان ما تقدم ، وكان هذا القصور – الذى يتسع به وجه الطعن – له الصدارة على أوجه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون ، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة .

**( الطعن رقم ١٧٧٠ لسنة ٥٢ق نقض ١٩٨٢/٦/٨ )**

– لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام ، يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميم مبنى كانت قيمة الأعمال المطلوب اجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها واجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها ، قرار من وزير الاسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص ... ، وتنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ منه على أنه

« ويجوز تحقيقاً لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران اعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق أحكام الباب الثانى وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الاعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلى » ، كما تنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أن « تختص بنظر طلبات الاعفاء وفقاً لأحكام المادة السابقة ووضع الشروط البديلة التى تحقق الصالح العام فى حالة الموافقة على طلب الاعفاء ... وتعرض قرارات اللجنة على وزير الاسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب . وفى حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الاعفاء يصدر الوزير قراراً بالاعفاء يتضمن الشروط البديلة » فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بما انتهى إليه من أن قيام المطعون بتعلية سبعة طوابق بارتفاع يزيد على خمسة وثلاثين متراً لا يكون مخالفاً للقانون بعد حصوله على مجرد موافقة لجنة الاعفاءات على ذلك يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يوجب نقضه . ولما كان الحكم المطعون فيه فيما انساق إليه من خطأ فى تطبيق القانون قد حجب نفسه عن تمحيص موضوع الدعوى ، فإنه يتعين أن يكون مع النقض الاعادة .

**( الطعن رقم ١٨١٢ لسنة ٥٢ق نقض ١٩٨٢/٦/١٢ )**

– لما كان قد صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بتاريخ ٢٧ من يوليه سنة ١٩٨١ ونشر فى الجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠ من يوليه ١٩٨١ ، ونص فى المادة الثانية عشرة منه على أنه فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر ، يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون وقد جاء فى تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب ، تعليقاً على هذه المادة أنها تضمنت « الغاء شرط

الحصول على موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء . قبل الحصول على الترخيص باقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وكذلك المادة ٢١ من ذات القانون ، وذلك بالنسبة لكل مستويات الاسكان عدا الفاخر ، وذلك بقصد تيسير اجراءات صرف تراخيص البناء بالسرعة المطلوبة دون اختناقات أو معوقات ) لما كان ذلك ، فإن اقامة مبنى تزيد قيمته على خمسة آلاف جنيه قبل الحصول على موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء ، تكون قد أضحت فعلاً غير مؤثم بالنسبة لكافة مستويات البناء عدا الفاخر ، ويكون القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه – بهذه المثابة – أصلح للمتهم من هذه الناحية ، متى ثبت أن البناء محل الاتهام ليس من الاسكان الفاخر ، وبالتالى يكون هو القانون الواجب التطبيق على الطاعن ما دامت الدعوى الجنائية المرفوعة عليه ، لم يفصل فيها بحكم بات ، ويكون لمحكمة النقض من تلقاء نفسها أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم علماً بما تخوله لها المادة ٣٥ من قانون حالات واجراءات الطعن أمام محكمة النقض الصادر به القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ ، وإذ كان مناط تطبيق حكم المادة الثانية عشرة من القانون الرقيم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالف الذكر فى حق الطاعن – بوصفه أصلح له – يقتضى استظهار أن البناء محل الاتهام لا يصدق عليه وصف المستوى الفاخر ، وكان الحكم المطعون فيه قاصراً عن استظهار ذلك ، فإنه يتعين أن يكون مع النقض الاعادة لتقول محكمة الموضوع على ضوء ما تستبينه من مستوى البناء .

**( نقض ١٩٨٤/٣/٧ مجموعة المكتب الفنى س٣٥ ص٢٤٩ )**

– لما كانت جريمة اقامة بناء بغير ترخيص واقامته بدون موافقة اللجنة المختصة ، إنما تقومان على فعل مادى واحد ، هو اقامة البناء ، فالواقعة المادية التى تتمثل فى اقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه مخالفة القانون ، غير أنها كلها متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون ، وكان الحكم المطعون فيه قد أخطأ فى القانون إذ قضى

بعقوبتين مختلفتين عن الجريمتين سالفتىّ الذكر مع وجوب تطبيق الفقرة الأولى من المادة ٣٢ عقوبات والحكم بالعقوبة الأشد ، وكانت جريمة اقامة بناء بدون موافقة اللجنة المختصة هى الجريمة ذات العقوبة الأشد ، فإن نقض الحكم بالنسبة لتهمة اقامة البناء بدون - موافقة اللجنة - على السياق المتقدم - يوجب نقضه بالنسبة لتهمة اقامته بدون ترخيص .

( نقض ١٩٨٤/٣/٧ مجموعة المكتب الفنى س٣٥ ص٢٤٩ )

- من حيث أن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه ، أنه إذ دانه بجرائم اقامة بناء بغير ترخيص ، وغير مطابق للأصول الفنية ، وبدون موافقة اللجنة المختصة لتجاوز قيمته خمسة آلاف جنيه ، قد شابه الاخلال بحق الدفاع ، ذلك بأن محكمة ثانى درجة لم تجبه إلى طلب ندب خبير لتقدير قيمة البناء محل الاتهام ، رغم جوهريته وردت عليه بما لا يصلح رداً ، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

ومن حيث أنه يبين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه رفض طلب الطاعن ندب خبير لتقدير قيمة البناء محل الاتهام بدعوى الاطمئنان إلى ما جاء بمحضر الضبط ، وحكم فى الدعوى دون تحقيق دفاع الطاعن . لما كان ذلك ، وكان دفاع الطاعن على السياق المتقدم - يعد فى صورة الدعوى جوهرياً بالنسبة لتهمة اقامة بناء تزيد قيمته على خمسة آلاف جنيه بغير موافقة اللجنة المختصة ، إذ يترتب عليه - لو صح - تغير وجه الرأى فى الدعوى ، فقد كان لزاماً على المحكمة أن تحققه بلوغاً إلى غاية الأمر فيه ، أما وهى لم تفعل مكتفية فى حكمها المطعون فيه بالاطمئنان إلى ما أورده محرر محضر الضبط فى محضره مع أن أقواله تلك ، هى بذاتها التى يجحدها الطاعن وينصب عليها دفاعه بطلبه هذا بغية اظهار وجه الحق فيه وبيان مدى مطابقته للواقع ، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالاخلال بحق الدفاع بما يعيبه ويوجب نقضه والاعادة للتهم جميعها ، لما هو مقرر من أن جريمة اقامة بناء بغير ترخيص ، واقامته غير مطابق للأصول الفنية واقامته غير مطابق للأصول الفنية واقامته بدون موافقة اللجنة المختصة ، قوامها فعل مادى

واحد ، هو اقامة البناء ، فالواقعة المادية التى تتمثل فى اقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها ، والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ، غير انها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بعقوبات مختلفة عن الجرائم سالفة الذكر مع وجوب تطبيق الفقرة الأولى من المادة ٣٢ من قانون العقوبات والحكم بالعقوبة الأشد ، وكانت جريمة اقامة بناء بدون موافقة اللجنة المختصة ، هى الجريمة ذات العقوبة الأشد ، فإن نقض الحكم بالنسبة لها - على السياق المتقدم - يوجب نقضه بالنسبة لتهمتىّ اقامة بناء بدون ترخيص واقامته غير مطابق للأصول الفنية .

**( نقض ١٩٨٤/١١/٧ مجموعة المكتب الفنى س٣٥ ص٧٣٧ )**

- حيث أن الحكم المطعون قد صدر فى ١٩٨٣/١/٢٧ ودان الطاعن بالتطبيق لحكم المادتين ٤ ، ٢٢ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون ٢ سنة ١٩٨٢ وذلك عن اقامة البناء المبين بالمحضر بدون الحصول على ترخيص من الجهة المختصة وقضى بمعاقبته بتغريمه عشرة آلاف جنيه وضعف رسوم الترخيص وتقديم الرسومات الهندسية خلال شهر طبقاً لمواد الاتهام سالفة الذكر ولما كان القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد صدر فى ١٩٨٤/٤/٣ ونشر فى الجريدة الرسمية وعمل به اعتباراً من ١٩٨٤/٤/١٣ قد نص فى مادته الأولى على أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ١٩٨٥/٦/٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده . وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تجاوز شهراً . فإذا تبين أنها تشكل خطراً على الأرواح

والممتلكات أو تضمن خروجاً على خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون – وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى : ١٠ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه – ٢٥ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه – ٥٠ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه – ٧٥ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك . وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة . وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية . وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالاسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون ، لما كان ذلك ، وكانت المادة ٣٥ من القانون ٥٧ لسنة ١٩٥٩ المعدل فى شأن حالات واجراءات الطعن أمام محكمة النقض تخوّل للمحكمة أن تنقض الحكم من تلقاء نفسها إذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون يسرى على واقعة الدعوى . وكان القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سالف الذكر يتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم فى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات إذ أنه ينشئ للطاعن وضعاً أصلح له من القانون الملغى بما اشتملت عليه أحكامه من اعفاء من عقوبة الغرامة المقررة للجريمة المسندة إليه متى كانت الأعمال المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه إذا ما تحققت موجباته . لما كان ذلك ، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه .

**( نقض ١٩٨٦/٢/٦ مجموعة المكتب الفنى س٣٧ ص٢٤٤ )**

- وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه إذ دانه بجريمة اقامة بناء تزيد تكلفته عن خمسة آلاف جنيه بدون ترخيص من اللجنة المختصة قد أخطأ فى تطبيق القانون ذلك أن تكلفة البناء الذى شيده لا تجاوز الخمسمائة جنيه ومن ثم فهى دون الحد الذى يستلزم استصدار ترخيص به من اللجنة المختصة مما يعيب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه . وحيث أن الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - بعد أن أشار إلى وصف التهمة - استطرد مباشرة أن التهمة ثابتة قبل المتهم مما جاء بمحضر الضبط ومن ثم يتعين عقابه بمواد الاتهام ، ولما كان المناط فى استصدار ترخيص من اللجنة المختصة فى تطبيق الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أن تكون قيمة الأعمال المطلوب اجراؤها - على التفصيل الوارد بهذا النص تجاوز الخمسة آلاف جنيه ، وإذ خلا الحكم المطعون فيه من بيان واقعة الدعوى وفحوى المحضر الهندسى الذى عوّل عليه فى ادانة الطاعن ، بما يفصح عن ماهية أعمال البناء المخالفة وكيفية اجرائها وتقدير قيمتها لبيان ما إذا كان اجراؤها يستلزم عرض الأمر على اللجنة لاستصدار ترخيص لاقامتها ، وكان الأصل أنه يجب لسلامة الحكم أن يبين واقعة الدعوى والأدلة التى استند إليها وبيان مؤداها بياناً كافياً يتضح منه مدى تأييده للواقعة كما اقتنعت بها المحكمة ، فإن الحكم المطعون يكون مشوباً بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون ، مما يعجز محكمة النقض على اعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى ، وأن تقول كلمتها فى شأن ما يثيره الطاعن بوجه طعنه بما يتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والاحالة .

**( طعن رقم ٤٨٠٩ لسنة ٥٥ق نقض ١٩٨٦/٢/١١ )**

- وحيث أن النيابة العامة تنعى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ذلك بأنه أمر بايقاف تنفيذ عقوبة الازالة المقضى بها فى حين أن هذه العقوبة لا يجوز الحكم بايقافها .

وحيث أن الحكم المطعون فيه قضى بوقف التنفيذ بالنسبة لجزاء

الازالة مخالفاً بذلك ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة من أن المادة ٥٥ من قانون العقوبات حين نصت على جواز وقف تنفيذ العقوبة عن الحكم فى جناية أو جنحة بالحبس أو الغرامة إنما عنت العقوبات الجنائية بالمعنى الحقيقى دون الجزاءات الأخرى التى لا تعتبر عقوبات بحتة حتى ولو كان فيها معنى العقوبة فهو اذن لا يجوز فى التعويضات ولا فى سائر أحوال الرد لأن الرد بجميع صوره لم يشرع للعقاب أو الزجر إنما قصد به اعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل الجريمة ، لما كان ذلك وكانت ازالة المبانى التى تقام مخالفة للقانون هى من قبيل اعادة الشئ إلى أصله وازالة أثر المخالفة ، فإن الحكم بوقف تنفيذها يكون مخالفاً للقانون ولما كان البيّن من نص المادة ٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الذى وقعت الجريمة فى ظله ، وكذلك فى نص المادة ٢٢ مكرراً منه والمضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الذى صدر بعد وقوعها ، أن المشرع فرض عقوبة الحبس والغرامة أو إحداهما عند اقامة البناء دون ترخيص أما عقوبة الازالة أو التصحيح أو الاستكمال فقد رصدها لواقعة اقامة البناء على خلاف أحكام القانون ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه - سواء فيما اعتنقه من أسباب الحكم الابتدائى أو أضاف إليه من أسباب أخرى - قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومشتمل محضر الضبط الذى عوّل عليه فى قضاءه بادانة المطعون ضده بما يفصح عما إذا كان البناء الذى دان الطاعن باقامته بغير ترخيص قد أقيم على خلاف أحكام القانون ، وكان الأصل أنه يجب لسلامة الحكم أن يبين واقعة الدعوى والأدلة التى استند إليها وبيان مؤداها بياناً كافياً يتضح منه مدى تأييده للواقعة كما اقتنعت بها المحكمة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يورد الواقعة وأدلة الثبوت التى يقوم عليها قضاؤه ومؤدى كل منها فى بيان كاف يكشف عن مدى تأييده لواقعة الدعوى ، فإنه يكون مشوباً بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون - وهو ما يتسع له وجه الطعن - مما يعجز محكمة النقض عن اعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى وتقول كلمتها فى شأن ما تثيره النيابة العامة بوجه الطعن ، مما

يتعيـن معـه نقض الحكـم المطعون فيه والاحالة .

**( نقض ١٩٨٦/١١/٢٧ مجموعة المكتب الفنى**
**س٣٧ ص٩٧٥ وما بعدها )**

– حـيث أنـه مما ينعاه الـطاعـن على الحـكم المـطعـون فيـه أنـه إذا دانه بجـريمة اقـامة بـناء بدون ترخـيص فـقـد انطوى عـلـى الخطأ فـى تطبـيق الـقـانـون ، ذلك أن الـقـانـون رقـم ٣٠ لـسـنة ٨٣ المـعـمـول به اعـتـبـاراً مـن ١٩٨٣/٦/٧ أصلح لـلمتهـم حيث أجـاز للمخـالف التصـالح مع الجهـة عن المخالفات الـتى وقعت منه وهـو القانـون الواجب التطبيق مما يـعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحـيث أن الدعـوى الجنائية رفعـت على المحكوم عليه يوصف أنـه فـى ... أقـام بنـاء بدون تـرخـيص مـن الجـهـة الادارية المختـصـة وطـلـبت النيابـة العامة عقـابه طبقاً للقـانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ . ومـحكمة أول درجة أعملـت فى حقه مواد الاتهـام وقضت فى ... بتغريمـه عشرة آلاف جنيه والازالـة مع ايـقاف عـقـوبة الـغرامـة ، ومـحـكمة ثـانى درجـة قـضت حـضـورياً فـى ... بتـأييده بـالحـكم المطعـون فـيـه . لما كـان ذلـك ، وكـان الـقـانـون رقم٣٠ لـسنـة ١٩٨٣ فـى شـأن تـوجـيه وتـنظـيم أعـمـال الـبنـاء والمعـمـول به مـن تاريخ نـظره بالجـريدة الـرسمـيـة فى ١٩٨٣/٦/٧ قـد نص فى المادة الـثالـثة مـنه على أنه يجـوز لكل من ارتكـب مخالفـة لأحكام القانـون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحـته التنفيـذية أو القرارات المنفذة له قبل العـمل بهذا القانـون أن يقدم طلباً إلى الوحـدة المحلية المختصـة خلال ستة أشـهر من تاريخ العـمل بهذا القـانون بهذا القانـون لوقف الاجراءات التى اتـخذت أو تـتخذ ضده ، وأناطت تلك المادة أمر بـحث مـوضـوع المخالفة إلى لجنة خاصـة مـع وقـف الاجراءات حتى تصدر قرارها وفـقاً لأحكامها ، كـما نـصت الـفـقـرة الرابـعة مـن المادة الـثـالـثة سـالـفة الذكـر على سـريان الأحكام الـسـابقة علـى الدعاوى المنظـورة أمام المحاكم مـا لـم يكن قـد صـدر فـيهـا حكـم نهـائى ووقـف نـظر الدعـاوى المـذكورة بـحكم الـقانـون للـمـدة المشار إليها فـى الفقرتين الأولى والثانية . لما كـان ذلك ، وكان القانون رقم ٣٠ لسـنة ١٩٨٣ قد صدر وتـقرر العمل به قبل الحكم نهـائياً فى الدعوى

بجلسة ١٩٨٣/٦/٨ وكان هذا القانون قد أوجب على القاضى وقف نظر الدعوى بحكم القانون لمدة ستة أشهر رغبة من المشرع فى منح المخالف فرصة التقدم بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة لاعادة النظر فى أمر المخالفة على ضوء الأحكام الجديدة التى جاء بها هذا القانون وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر يكون قد تردى فى خطأ قانونى فى تقدير صحة الاجراء الواجب اتباعه والمتعلق بوجوب وقف الدعوى خلال الفترة المحددة قانوناً . بما يعيبه ويوجب نقضه والاحالة بغير حاجة إلى بحث باقى أوجه الطعن .

( نقض ١٩٨٧/١٠/٢٧ س٣٨ الجزء الثانى ص٨٦٣ )

– وحيث أن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمىّ ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ تنص على أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بها القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ... وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تتحدد على الوجه التالى ... ، ... وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة ... إلخ » ويبين من ذلك – وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة – أن شرط الاستفادة بالأحكام التى تضمنها ذلك النص هو أن يتقدم المخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة فى خلال المهلة المبينة به عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، كما يشترط للتمتع بالاعفاء من الغرامة عملاً بالفرقة الرابعة مع تلك المادة توافر الشروط ذاتها بالاضافة إلى كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه ، ولا ينال مما تقدم أن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ التى استبدل بنص الفقرة

الأولى منها نص المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ذلك بأن المقصود من اصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين إلى الجهة الادارية المختصة خلالها . لما كان ذلك ، وكان القانون قد أوجب فى كل حكم بالادانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً كافياً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدى تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة المأخذ وإلا كان قاصراً . لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه والمكمل بالحكم المطعون فيه بعد أن استعرض المراحل التى مرت بها الدعوى وأورد ما تضمنه وصف التهمة من أن أعمال البناء أقيمت بتاريخ ١٩٨٥/١/١٣ اقتصر فى بيان واقعة الدعوى والأدلة على ثبوتها فى حق المطعون ضده فى قوله « وحيث إن النيابة العامة أسندت إلى المتهم الاتهام المبين وصفاً بالأوراق وطلبت ادانته بمواد الاتهام على النحو الثابت بقيد الأوراق ، وحيث أن التهمة ثابتة قبل المتهم من الأوراق ومن شهادة محرر المحضر الثابتة بمحضر ضبط الواقعة والتى تطمئن المحكمة إلى ما جاء بها الأمر الذى يتعين معه ادانة المتهم طبقاً لمواد الاتهام وعملاً بنص المادة ٣٠٤/ أ . ج » ، وأضاف الحكم المطعون فيه إلى ذلك قوله : « إلا أنه قد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ والذى ينص على أن تعفى جميع المخالفات التى لا تزيد على عشرة آلاف جنيه من الغرامة الأمر الذى ترى معه المحكمة اعفاء المتهم من الغرامة المقضى بها » ، فخلا بذلك من بيان واقعة الدعوى وحالة البناء وعناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة ومؤدى الأدلة التى استخلص منها ثبوت وقوعها من المطعون ضده فوق أنه أخطأ فى تطبيق القانون باعماله حكم الاعفاء على مبنى أقيم بعد العمل بأحكام القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فإنه يكون معيباً بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون مما يوجب نقضه والاحالة .

**( طعن رقم ١٦٩٨ لسنة ٥٩ق نقض ١٩٩١/١/٣١ )**

- وحيث إن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل

بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمىّ ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ تنص على أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيه سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ... وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تتحدد على الوجه التالى ... ، ... ، ... وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة ... » ويبين من ذلك – وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة – أن شرط الاستفادة بالأحكام التى تضمنها ذلك النص هو أن يتقدم المخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة فى خلال المهلة المبينة به عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ كما يشترط للتمتع بالاعفاء من الغرامة عملاً بالفقرة الرابعة من تلك المادة توافر الشروط ذاتها بالاضافة إلى كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه ولا ينال مما تقدم أن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ التى استبدل بنص الفقرة الأولى منها نص المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ذلك أن المقصود من اصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين إلى الوحدة الادارية المختصة خلالها ، لما كان ذلك وكان القانون قد أوجب فى كل حكم بالادانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً كافياً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدى تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة المأخذ وإلا كان قاصراً . لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه والمكمل بالحكم المطعون فيه بعد أن استعرض المراحل التى مرت بها الدعوى وأورد ما تضمنه وصف التهمة من أن أعمال البناء أقيمت بتاريخ

١٩٨٥/١/٥ اقتصر فى بيان واقعة الدعوى والأدلة على ثبوتها فى حق المطعون ضده على قوله : « وحيث إن النيابة العامة أسندت إلى المتهم الاتهام المبين وصفاً بالأوراق وطلبت ادانته بمواد الاتهام على النحو الثابت بقيد الأوراق وحيث إن التهمة ثابتة قبل المتهم من الأوراق ومن شهادة محرر المحضر الثابتة بمحضر ضبط الواقعة والتى تطمئن المحكمة إلى ما جاء بها الأمر الذى يتعين معه ادانة المتهم طبقاً لمواد الاتهام وعملاً بنص المادة ٣٠٤/ أ . ج » وأضاف الحكم المطعون فيه إلى ذلك قوله « إلا أنه ترى المحكمة اعفاء المتهم من الغرامة المقضى بها اعمالاً لنص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ حيث أن قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه » . فخلا بذلك من بيان واقعة الدعوى وحالة البناء وعناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة ومؤدى الأدلة التى استخلص منها ثبوت وقوعها من المطعون ضده ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه فوق أنه أخطأ فى تطبيق القانون باعماله حكم الاعفاء على مبنى أقيم بعد العمل بأحكام القانون رقم٣٠ لسنة ١٩٨٣ يكون معيباً بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون بما يوجب نقضه والاحالة .

**( طعن رقم ١٠٤٣ لسنة ٥٩ق نقض ١٩٩١/١/٣١ )**

– وحيث أنه لما كانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالادانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الادانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها تمكيناً لمحكمة النقض من مراقبة صحة التطبيق القانونى على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم وإلا كان قاصراً ، وكان الحكم المطعون فيه لم يأخذ بأسباب الحكم المستأنف وأنشأ لنفسه أسباباً مستقلة اقتصر فيها على اطراح دفاع الطاعن بتمتعه بالاعفاء من عقوبة الغرامة عملاً بالمادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ سنة ١٩٨٣ المعدلة بالقانون رقم ٥٤ سنة ١٩٨٤ استناداً إلى أن شرط الاستفادة بهذا الاعفاء أن تكون المخالفة قد وقعت قبل ١٩٨٣/٦/٨ تاريخ سريان القانون رقم

٣٠ سنة ١٩٨٣ وأن يكون المخالف قد تقدم بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة وهو ما لم يتوافر فى الدعوى ودون أن يبين واقعة الدعوى ومؤدى الأدلة التى استند إليها فى ادانة الطاعن . فإن الحكم المطعون فيه يكون قاصر البيان بما يوجبَ نقضه والاحالة .

**( طعن رقم ١١٧٨٣ لسنة ٥٩ق نقض ١٩٩١/٣/١٤ )**

– اعفاء الحكم المطعون فيه المتهم فى جريمة بناء بدون ترخيص من الغرامة المقررة تأسساً على تمتعه بالاعفاء منه لمجرد كون أعمال البناء المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه دون استظهار باقى شروط التمتع بذلك الاعفاء . قصور . القصور له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون .

**( طعن رقم ٤٣٧٧ لسنة ٥٩ق نقض ١٩٩٢/٣/١٠ )**

– شرط التمتع بالاعفاء من الغرامة عملاً بحكم الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدلة بالقانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ أن يتقدم المخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة فى خلال المهلة التى انتهت فى ٧ من يونيو لسنة ١٩٨٧ عن أعمال مخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه وقعت قبل العمل بالقانون المذكور .

**( طعن رقم ٢٦٨٢٧ لسنة ٥٩ق نقض ١٩٩٤/٤/١٣ )**

# اللائحة التنفيذية
# للقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦
# فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

## الفصل الأول
## أحكام عامة

**مادة ١ :** يكون انشاء المبانى أو اقامة الأعمال أو توسعتها أو تعليتها أو تدعيمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية بها وفقاً للشروط والأوضاع المبينة فى هذه اللائحة .

وعلى الجهات القائمة على تنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة اعداد وامساك النماذج والاستمارات والدفاتر والسجلات المرفقة بهذه اللائحة .

**مادة ٢ :** يقصد بالمصطلحات المستعملة فى تطبيق أحكام هذا الباب المعانى الموضحة قرين كل مصطلح .

### الطريق العام :

هو الحيز أو الأرض الفضاء المسلوكة للدولة والمخصص للمرور العام ويستعمله الأفراد للوصول إلى مساكنهم أو محال أعمالهم .

### الطريق الخاص :

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد والذى يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول إلى مبانيهم ويكون حد هذه المبانى على الأقل لا يفصل بالطريق العام .

### حد الطريق :

هو الخط الذى يحدد عرض الطريق عاماً كان أو خاصاً .

### خط التنظيم :

هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة .

## محور الطريق :

هو مسار الخط الذى يحدد منتصف عرض الطريق .

## خط البناء :

هو الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو راداً عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطات المختصة وفقاً لأحكام القانون .

## الغرفة المعدة للسكنى :

هى الغرفة التى تكون معدة للمعيشة والاقامة فيما عدا صالات التوزيع .

وتعتبر الصالة الرئيسية والتى تستخدم كصالة معيشة فى حكم الغرفة المعدة للسكنى .

## مرفق البناء :

أى مكان معد داخل المبنى يستعمل فى الاقامة فى أوقات متقطعة مثل المطبخ والحمام والمرحاض .

## الفناء :

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه مخصص لتهوية وانارة غرف ومرافق البناء ومعد من أسفله إلى أعلاه دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه .

## الفناء الخارجى :

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق .

## الفناء الداخلى :

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار .

## الفناء المشترك :

هو فراغ يدخل ضمن اكثر من ملكية متجاورة .

## الحائط البنائى :

هو سطح الحائط قبل تغطيته بالبياض .

## الشرفة :

هى الفرندة أو البلكونة .

## أصول الرسومات :

هى النسخ المطبوعة التى يوقع عليها المهندس المصمم .

## الارتداد أو الداخلة (منور الجيب) :

هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجى من أعلاه – وبالفناء – أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والانارة للغرف ومرافق البناء التى لا يتيسر اتصالها مباشرة بالفناء أو الطريق .

## الكورنيش :

هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحائط .

## السلم الرئيسى :

هو السلم الأساسى للمبنى للتوصيل لجميع أدوار المبنى .

## السلم الثانوى :

هو السلم الاضافى فى مبنى به سلم رئيسى ، ويستخدم للتوصيل لجميع الأدوار .

## السلم الخارجى المكشوف :

هو السلم غير المغطى من أعلى والمكشوف من جانب واحد أو أكثر .

## التشطيبات الخارجية :

هى تغطية واجهات المبانى القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أى

تكسيات أخرى ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش ، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات .

**مادة ٣ :** يتولى جهاز التفتيش الفنى التابع لوزارة الاسكان سنوياً تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة انشاء المتر المسطح من المبانى بجميع أنواعها ولمختلف محافظات الجمهورية وعلى أن يصدر قرار من وزير الاسكان والمرافق باعتماد هذه الأسعار وتلتزم الجهات الادارية القائمة على شئون التنظيم بوحدات الحكم المحلى بهذه الأسعار وخاصة عند حساب قيمة الرسم المستحق لاصدار الترخيص بنسبة ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص بها .

**مادة ٤ :** تحتفظ المحافظة بحصيلة الـ ١ ٪ المنصوص عليها فى المادة ٦ من القانون فى حساب خاص بالخدمات والتنمية المحلية بالمحافظة يتم التصرف منه بقرار من المحافظ المختص فى الأغراض الآتية :

قيمة الدمغات الهندسية لنقابة المهندسين طبقاً للقانون المنظم لها .

ازالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها .

ازالة المخلفات الناتجة عن أعمال البناء إذا لم يقم ذوو الشأن بازالتها خلال المدة التى تحددها الجهة الادارية .

اصلاح التلفيات التى تحدث بالمرافق العامة نتيجة أعمال البناء .

مقابل اشغال الطريق العام والأرصفة .

كل ذلك دون اخلال بحق الجهة الادارية فى تحصيل نفقات التصحيح أو الازالة أو اصلاح التلفيات أو مقابل الاشغال بطريق الحجز الادارى .

ويرحل فائض حصيلة هذا الحساب سنوياً للصرف منه فى الأغراض المشار إليها .

## الفصل الثانى
## الاشتراطات البنائية العامة

**مادة ٥ :** تزود كل وحدة سكنية مستقلة بدورة مياه خاصة تشتمل على مرحاض وحوض على الأقل .

يجب ألا يقل المسطح الداخلى بالغرفة السكنية أو غرف المكاتب عن ١٠ أمتار مربعة وأقل عرض فيها عن ٢,٧٠ متراً ويستثنى من ذلك المبانى ذات الطابع الخاص (مثل الاسكان العام للطلبة ، الفناء ... وما فى حكمها) .

يجب ألا يقل عرض الحمام عن ١,٢ متراً ومسطحه عن ٢,٠٠ م٢ ، ولا يقل عرض المطبخ عن ١,٥٠ متراً ومسطحه عن ٢,٠٠ م٢ .

لا يقل ارتفاع درابزين الشرفات عن ٠,٩٠ متراً بالنسبة للأدوار الثمانية الأولى أعلى مستوى سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار ١٠ سنتيمتراً لكل طابق من الطوابق التالية . بحد أقصى ١,٤ متراً .

فى حالة انشاء محلات تجارية بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة ليستعملها أصحاب وعمال هذه المحلات ، على ألا تقل عن دورة للرجال ودورة للسيدات .

كل بناء يشتمل على ٣٠ (ثلاثين غرفة سكنية أو أكثر) يلزم تهيئة غرفة لحارس البناء مزودة بدورة مياه تشتمل على مرحاض وحوض لغسيل الأيدى .

**مادة ٦ :** مع عدم الاخلال بأحكام التشريعات المنظمة لانشاء المحال على اختلاف أنواعها لا يجوز أن يقل الارتفاع الداخلى الخالص مقاساً بين السطح النهائى للأرضية وبطنية السقف فى جميع أدوار المبنى ٢,٧٠ متراً .

ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور عن هذا القدر إلى ٢,٣٠ متراً بالنسبة للداخل والحمام والطرقات الداخلية وما فى حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥ ٪ (خمسة وعشرين فى

المائة) من مساحة الغرفة ويسرى هذا الحكم على غرف الغسيل وغرف حراس البناء وما فى حكمها وبشرط الا تشكل فى تكوينها وحدة أو وحدات سكنية .

**مادة ٧** : يلتزم طالب البناء بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدم أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك فى المناطق ووفقاً للقواعد والشروط التى تصدرها الجهة المختصة .

ويلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه لكل وحدة من وحدات المبنى ويراعى أن تكون بطارية العدادات الخاصة بوحدات المبنى فى مكان واحد لسهولة قراءة العدادات دون حاجة إلى دخول الوحدات ذاتها .

**مادة ٨** : يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن لتجميع القمامة أسفل المبانى السكنية تتناسب مع عدد وحدات المبنى وذلك فى المناطق ووفقاً للقواعد والاشتراطات التى تصدر بها قرار من المحافظ المختص .

**مادة ٩** : يجب فى المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ متراً من منسوب الشارع أن يكون به سلمان على الأقل من منفذين منفصلين ، ويسمح بأن يكون أحد السلمين سلم اتجاه خارجى (سلم مكشوف) وذلك إذا لم يزد ارتفاع أرضية أعلى طابق على ٢٨ متراً ، فإذا زاد ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى على ٢٨ متراً وجب أن تتوافر فى كلا السلمين الاشتراطات المنصوص عليها فى الفصل الخاص بالسلالم من هذه اللائحة ، وفى هذه الحالة لا يعتبر سلم النجاة الخارجى فى حالة وجوده بديلاً عن السلم الثانى .

**مادة ١٠** : يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى المطلوب الترخيص فى اقامته ، على أن تكفى لاستيعاب سيارة ركوب لكل وحدة سكنية من وحدات المبنى وسيارتين من ذات النوع لكل وحدة من الوحدات الادارية فى المبنى على الأقل ما لم يحدد المحافظ المخصص

بقرار منه المساحات اللازمة لايواء السيارات بما يتناسب ونوع استخدام المبنى .

ولا يجوز بأى حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لايواء السيارات فى أى غرض آخر .

ولا تسرى الأحكام السابقة الخاصة بأماكن ايواء السيارات على المبانى الواقعة فى المناطق والشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

**مادة ١١** : يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه ١٦ متراً ، وذلك وفقاً لقانون المصاعد الكهربائية رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ واللوائح المنفذة له وكذلك وفقاً للمعايير المبيّنة بقرار وزير الاسكان رقم ١٠٩٤ لسنة ١٩٦٩ بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية فى المبانى .

## الفصل الثالث
## أحكام الاضاءة والتهوية واشتراطات الأفنية

**مادة ١٢** : يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والاضاءة تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبينة فى هذه اللائحة ، ولا يجوز بأى حال من الأحوال أن يقل مسطح الفتحة عما يأتى :

٨ ٪ من مسطح أرضية الغرف السكنية والمكاتب وبحد أدنى متراً واحداً مربعاً .

١٠ ٪ من مسطح المرفق من مرافق البناء ( حمام – مطبخ – مرحاض – بئر سلم بالدور ... ) وبحد أدنى نصف متر مربع ، ويراعى عند حساب مسطح الفتحة أن يكون القياس فيما بين أوجه المبانى .

وفى حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط الا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن

نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم ، وعن ربع متر بالنسبة لمرافق البناء الأخرى .

ولا تسرى هذه الأحكام على صالات التوزيع والطرقات والمداخل والصنادر وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلمبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما فى حكمها .

ويجوز بموافقة الجهة الادارية المخصصة لشئون التنظيم انارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء غير المدة للسكن بطريقة صناعية ، وذلك فيما عدا مطابخ الوحدات السكنية .

على أنه يجوز فى حالة الفنادق والمستشفيات والمبانى العامة والمبانى الادارية التى لا تتوفر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وانارة الحمامات والمراحيض الملحقة والغرف بمسطح ١,٥٠ متراً مربعاً ولا يقل عرض الغرفة عن متر واحد .

| الجزء من المبنى المطلوب انارته وتهويته | نوع الفناء | الحد الأدنى لأبعاد الفناء | الحد الأدنى لمسطح الفناء |
|---|---|---|---|
| الغرفة السكنية والمكاتب | خارجى<br>داخلى | ٢٥,ع أو ٣م أيهما اكبر<br>٢٥,ع أو ٣م أيهما اكبر | مربع (ثلث) الارتفاع |
| مرافق البناء | خارجى | ٢,٥ م | |
| حمام – مطبخ<br>مرحاض – بئر سلم | داخلى | ٢,٥ م | ٧,٥ م٢ إذا كانت ع أقل من أو تساوى ١٠م<br>١٠ م٢ إذا كانت ع أقل من أو تساوى ٢٠م<br>١٢,٥ م٢ إذا كانت ع ≥ ٣٠م<br>ويزداد المسطح ٢٥, م٢ لكل ١٠م زيادة فى الارتفاع |

علماً بأن (ع) تساوى ارتفاع أعلى واجهة للبناء مطلة على الفناء

مقاساً من جلسة أول فتحة مطلوب اضاءتها وتهويتها من هذا الفناء .

كما تستبعد المسطحات التى يقل الحد الأدنى لأبعادها عن المدوّن بالجدول .

**مادة ١٤ :** يجوز عمل ارتدادات (داخلات أو مناور جيب) بواجهات المبانى المطلة على الطرق العامة أو الخاصة أو الأفنية بقصد انارة وتهوية غرف أو مرافق لا يتيسر فتح نافذة مطلة على الطريق أو الفناء مباشرة ويشترط فى هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه وأن تكون النافذة فى الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر ويجوز عمل شرفات بالارتداد فى حدود نصف عرضه فقط .

**مادة ١٥ :** لا يجوز تغطية أى فناء من الأفنية بأى طريقة ما ، كما لا يجوز اقامة سلالم ثانوية أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها انقاص أبعاد أو مسطحات الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة .

**مادة ١٦ :** يجوز عمل كورنيش لا يتجاوز بروزه ٣٠ سم فى الأفنية الخارجية فقط .

كما يجوز عمل شرفات أمام الفتحات المطلة على الأفنية وبشرط الا يزيد عمقها على الارتفاع الداخلى الخالص للغرفة أو المرافق على أن يضاف مسطح الشرفة إلى مسطح الغرفة أو المرفق عند حساب مسطح الفتحة كما يراعى خصم مقدار بروز (عمق) الشرفة عند حساب الحد الأدنى القانونى للفناء الذى يجب توافره أمام الفتحة .

**مادة ١٧ :** يجب الا يزيد ارتفاع واجهات البناء المطلة على الأفنية الداخلية والخارجية على القدر الذى تسمح به مساحة وأبعاد هذه الأفنية.

ومع ذلك يجوز السماح بزيادة الارتفاع داخل مستوى وهمى تكون زاوية ميله اثنين أفقى إلى ثلاثة رأسى مع المستوى الأفقى المار بالنهاية القصوى للارتفاع المسموح به للفناء ومبتدئاً من خط تقابل هذا

المستوى مع المستوى الرأسى المار بواجهة البناء المطلة على الفناء وذلك فى جميع الاتجاهات .

**مادة ١٨** : لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على انشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى هذه اللائحة ، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولا يزيد ارتفاعه عن ٣ أمتار داخلاً فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١,٨ متر ، ويجب على الملاك تسجيل هذا الاتفاق قبل منح الترخيص لأى منهم .

وفى حالة انشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو فى حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء يجب تسجيل هذه الأفنية لمنفعة المبانى المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء .

## الفصل الرابع
## مواصفات انشاء السلالم الرئيسية والثانوية

**مادة ١٩** : يجب أن يتوفر فى السلالم الرئيسية أو الثانوية الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتى :

| المواصفات / نوع السلم | السلم الرئيسى | السلم الثانوى |
|---|---|---|
| الطول الظاهر | ١١٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات .<br>١٣٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور يزيد على أربع وحدات . | ٨٠ سم |
| القطاع العرضى للدرجة | القائمة لا تقل عن ٢٧ سم .<br>القائمة لا تزيد عن ١٧ سم . | ٢٧ سم<br>١٧ سم |
| الحد الأقصى لعدد الدرجات المتوالية | ١٤ درجة تليها صدفة لا يقل عرضها عن أربع قوائم . | ١٤ درجة تليها صدفة لا يقل عرضها عن أربع قوائم |
| أقل ارتفاع للكويستة | ٩٠ سم | ٩٠ سم |

وعلاوة على الاشترطات الواردة بالجدول يجب أن تنشأ السلالم بنوعيها من مواد غير قابلة للحريق .

وتستثنى من هذه الاشتراطات عدا شرط مواد السلالم التى تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية أو سلالم المآذن وأبراج دور العبادة

وبالنسبة للسلالم الدائرية فيجب أن تتوافر فيها الاشتراطات الموضحة بالجدول عاليه على أن تقاس القائمة على بعد ٤٥ سم من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلى ، وتطبق نفس الشروط على الدرج المروحة .

## الفصل الخامس
## الارتفاعات القصوى للأبنية

**مادة ٢٠ :** لا يجوز اقامة أى بناء على طريق عام كان أو خاص يقل عرضه عن ستة أمتار وإلا وجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار ، على أن يحدد ارتفاع واجهة البناء والبروزات المسموح بها فى هذه الواجهة – طبقاً لأحكام هذه المادة – باعتبارها واقعة على طريق بعرض ستة أمتار ، ولا يسمح باقامة أية منشآت على مساحة الارتداد المشار إليه

ويجب أن تتوافر فى الأبنية الاشتراطات الواردة فى البنود الآتية :

١– يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبىّ الطريق عاماً كان أو خاصاً ألا يزيد الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف البعد بين حدىّ الطريق إذا كانا متوازيين ويشرط ألا يزيد الارتفاع على ٣٦ متراً . وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسة من منسوب سطح الرصيف إن وجد وإلا فمن منسوب سطح محور الطريق . وإذا كان حدا الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مرة ونصف المسافة المتوسطة بين حدىّ الطريق أمام البناء وعمودياً عليه .

٢- يشترط لحساب الارتفاع الأقصى للمبنى الواقع على أكثر من طريق أو ميدان أو خلافه القواعد الآتية وبما لا يزيد الارتفاع الكلى للمبنى على ٣٦ متراً :

أ- إذا كان البناء يقع عند تلاقى طريقين متعامدين أو غير متعامدين يختلف عرضاهما يجوز أن يصل ارتفاع البناء على الطريق الأقل عرضاً إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضاً وذلك فى حدود طول من البناء مساوياً لعرض الطريق الأوسع مقاساً من رأس الزاوية وعمودياً على البناء عند تقابل أقل الطريقين عرضاً مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع مقاساً وبشرط ألا يزيد على خمسة وعشرين متراً كما فى الشكلين (٢ ، أ ، ١ ، ٢ أ ، ٢)

ب- إذا كان البناء يقع على طريقين غير متقابلين عند موقع البناء ويختلف عرضاهما كما فى شكل (٢ ، ب) فيكون ارتفاع المبنى على الشارع الأوسع مساوياً لمرة ونصف عرضه وبعمق مساوٍ لعرضه وبحد أقصى ٢٥ متراً وعلى أن يكون ارتفاع البناء على الشارع الأصغر مساوياً مرة ونصف عرضه ، ويشترط ألا يقل عمق هذا الارتفاع عن عرض الشارع الأصغر .

جـ- إذا كان البناء يقع على طريق متصل بفراغ أو بحديقة أو نهر أو خط سكك حديدية أو غيرها مما لها صفة الدوام كما فى شكل (٢ ، جـ) يصل ارتفاع البناء إلى مرة ونصف المسافة المحصورة بين خطىّ التنظيم . .

د- إذا كان البناء يقع على شطف أو دوران عند تلاقى طريقين أو أكثر كما فى الشكلين (٢ ، د ، ١) ، (٢ ، د ، ٢) يشترط ألا يزيد الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف العمود المقام على واجهة البناء مع تقاطع محورىّ الطريقين المطلب عليهما البناء وبما لا يقل عن مرة ونصف عرض الشارع الأكبر وبعمق عند تقابل الشطف مع خطىّ تنظيم الطريقين أو نقطة تقابل مماس الدوران مع خطىّ تنظيم البناء للشارعين مساوياً لعرض الشارع الأكبر أو ٢٥ متراً أيهما أقل .

هـ- إذا كان البناء يقع على ميدان كما فى شكل (٢ ، هـ) فيكون ارتفاعه مساوياً لمثل ونصف متوسط أكبر بعد وأصغر بعد محصور بين خطىّ تنظيم المبانى المتقابلة المطلة على الميدان وبعمق الشوارع المجاورة مساوية لعرض الطريق الأكبر وبحد أقصى ٢٥ متراً .

٣- لا تدخل فى حساب الارتفاع المقرر قانوناً للمبنى ارتفاعات آبار السلالم أو غرف الات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بشرط ألا تزيد على خمسة أمتار وكذا الدراوى والأغراض الزخرفية بشرط ألا تزيد على متر واحد .

ولا تسرى الاشتراطات المنصوص عليها فى هذه المادة على المدن التى يتم اعتماد التخطيط التفصيلى لها متضمناً الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية .

## الفصل السادس
## البروزات المصرح بها فى واجهات المبانى

**مادة ٢١ :** لا يجوز عمل بروز فى واجهات المبانى المقامة على حد الطريق ، عاماً كان أو خاصاً ، إلا طبقاً للشروط والأوضاع الآتية :

أ- يجوز فى المبانى المقامة على خط التنظيم فى الطرق المعتمدة ، وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة ، أو غير مقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفل أو أكتاف أى مبنى بمقدار لا يزيد على ٧ سم بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفل أو الأكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف .

ب- يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون فى الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه عن صامت الواجهة على ١٠ سم فى الشارع بعرض من ٨ إلى ١٠ أمتار ، على ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار .

جـ- يجب فى المبانى المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين

أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفيه الرصيف ، أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار .

د- لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة ١٠٪ ، والأبراج ٥٪ من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز فى الحالتين ١,٢٥ متر ، كما يجب أن يترك ١,٥ متر من حدود المبانى المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيها . وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتىّ مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز فيها ، وبشرط الا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة .

هـ- يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقاً لنص البند السابق أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج وفى الواجهات المطلة على أفنية خارجية .

## الفصل السابع
## طلبات الترخيص والمستندات الواجب ارفاقها بها واجراءات الجهة الادارية حيالها

**مادة ٢٢ :** يقدم طلب الترخيص على النموذج المعد لذلك والمرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية :

### أولاً : بالنسبة للانشاء أو التعلية أو الاضافة أو التعديل :

يقدم طلب الترخيص على النموذج المرفق بهذا القرار ومرفقاً به الآتى :

١- الايصال الدال على سداد رسم فحص الرسومات والبيانات .

٢- رسم عام للموقع بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠٠ موضحاً عليه حدود وأبعاد أرض الموقع المطلوب الترخيص به ومسطح كل من الأرض الكلية والجزء المراد البناء عليه بالتحديد والطرق التى يطل عليها وعروضها .

٣- ثلاثة ملفات يحتوى كل منها على نسخة من الرسومات المعمارية للمساقط الأفقية للأدوار والواجهات وقطاع رأسى مبيناً عليه ارتفاعات المبنى مقارناً بمنسوب صفر الطريق والرسومات الانشائية للأساسات والأعمدة وتسليح الأسقف مرفقاً بها صورة من النوتة الحسابية الانشائية على أن تكون الرسومات جميعها موقعة من مهندس نقابى متخصص ، وكذا تقرير من مهندس استشارى انشائى يفيد أن الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها شاملاً تحقيق معامل الأمان ومواجهة الكوارث الطبيعية طبقاً لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصرى ومبيناً فيه بيانات التربة بالموقع ، وفى حالتىّ التعلية والتعديل فيلزم تقديم تقرير من مهندس استشارى انشائى له خبرة لا تقل عن٢٥ عاماً وأن يشتمل التقرير على معاينة وفحص ودراسة المبانى القائمة وإثبات قدرتها على تحمل الأعمال موضوع الترخيص .

٤- وفى حالة زيادة قيمة المبانى عن ١٥٠ ألف جنيه و٧٥ ألف جنيه فى حالة التعلية يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين المنصوص عليها فى المادة ٨ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء .

## ثانياً : بالنسبة لأعمال التدعيم والترميم التى تمس الناحية الانشائية :

١- استيفاء البندين ١ ، ٢ من البند أولاً .

٢- تقرير فنى من مهندس استشارى متخصص فى الهندسة الانشائية أو تصميم المنشآت الخرسانية أو المنشآت المعدنية (حسب النظام الانشائى للمبنى) له خبرة لا تقل عن ٢٥ عاماً يبين أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ بما يحقق الأمان الكافى أثناء وبعد التنفيذ مصحوباً بالرسومات الانشائية اللازمة .

## ثالثاً : بالنسبة للأعمال التى لا تمس العناصر الانشائية :

١- استيفاء البندين ١ ، ٢ من البند أولاً .

٢- مقايسة تفصيلية تشمل بنود الأعمال المطلوب الترخيص بها موقعاً عليها من مهندس نقابى تخصص مدنى أو عمارة .

**رابعاً :** يقدم طلب الترخيص فى ادخال التعديل أو التغيير الجوهرى فى الرسومات المعتمدة والذى يمس الناحية المعمارية أو الانشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال موقعاً عليه من الطالب ومرفقاً به رسم من ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معمارياً وانشائياً بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ معتمداً من المهندس المعمارى أو الانشائى المصمم حسب الأحوال .

أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ مثل انحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى فى شأنها بتقديم أطول الرسومات المعتمدة إلى الجهة المختصة بشئون التنظيم لإثبات التعديل عليها .

**مادة ٢٣ :** تقبل الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم ما دام طلب الترخيص مستوفياً للمرفقات الموضحة فى المادة ٢٢ من هذه اللائحة وذلك بعد سداد رسم الفحص ولا يجوز بأى حال من الأحوال تأخير قبول سداد رسم الفحص .

تقوم الجهة الادارية بفحص الطلب وبياناته ومرفقاته خلال مدة أقصاها ثلاثة أيام من تاريخ سداد رسم الفحص فإذا تبين صحة الطلب ومرفقاته ومطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة يتم اصدار الترخيص وصرفه للطالب خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ سداد رسم الفحص .

أما إذا تبين وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو ادخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات يتم اخطار الطالب بذلك بموجب خطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول وعلى عنوانه المختار المحدد بطلب الترخيص ولا يعتد بالخطابات التى تصدر من الجهة الادارية بوقف النظر فى الطلب أو رفضه دون ابداء أسباب وفى جميع الأحوال

يتم مراجعة واصدار الترخيص فى مدة لا تجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة .

ويبين فى قرار الترخيص خط التنظيم المعتمد وكذا الحد المقرر للبناء كما يبين أيضاً عرض الطريق والمناسيب المقررة له وأية بيانات أخرى يتطلبها اى قانون أخر .

مادة ٢٤ : يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار مرفقاً به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد فى حالة الموافقة دون مقابل .

وإذا توقف المالك عن البناء بعد الشروع فيه لمدة ثلاث سنوات كاملة وجب عليه قبل استئناف الأعمال التقدم للجهة الادارية المختصة لحصوله على موافقتها على سريان الترخيص دون مقابل .

## الفصل الثامن
## واجبات المرخص له

مادة ٢٥ : يتعين على المرخص له قبل الشروع فى الأعمال القيام بالآتى :

١- اخطار الجهة الادارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال مرفقاً به تعهداً من أحد المهندسين المعماريين أو الانشائيين بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها متى زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه وأيضاً صورة من التعاقد مع أحد المقاولين المصنفين والأعضاء بالاتحاد العام لمقاولى التشييد والبناء ، ويقوم المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال ، على أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الاخطار ، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء ، فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئوليته .

٢- الاستعانة بمهندس نقابى تخصص ميكانيكا أو كهرباء حسب الأحوال إذا اشتمل البناء على تركيبات ميكانيكية أو كهربائية تتعلق

بالتكييف المركزى أو الغلايات أو المغاسل أو المطابخ الميكانيكية أو نظم اطفاء الحريق أو مولدات كهربائية مركزية أو محولات ، واخطار الجهة الادارية المختصة بتعهد المهندس بالاشراف على التنفيذ وذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول .

٣- وضع لافتة فى مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية للبناء من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ٢٠٠ × ٢٥٠ سم تطلى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

ويكون كل من المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسئولين عن هذه اللافتة وعن بقائها ثابتة فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

٤- أن يقوم قبل البدء فى تنفيذ الأعمال المرخص بها باتخاذ اجراءات الأمن اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها ، ولا يجوز اجراء أى عمل من أعمال البناء ما بين غروب الشمس وشروقها إلا بموافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

٥- على المرخص له فى حالة ايقاف العمل مدة تزيد على تسعين يوماً أن يخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول .

**مادة ٢٦ :** يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء أو التعلية طبقاً للنموذج المرافق ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية وتشتمل على :

- عنوان العقار .
- مسطح مبانى العقار .
- مساحة الوحدة محل العقد وبيانها .

- اسم المالك أو المؤجر ومحل اقامته .
- اسم المشترى أو المستأجر ومحل اقامته .
- رقم وتاريخ صدور الترخيص والجهة الصادرة منه .
- عدد الأدوار والوحدات المرخص بها .
- البيانات الخاصة بمكان ايواء السيارات .
- البيانات الخاصة بالمصاعد ومنشآت وتركيبات الوقاية من الحريق.

ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات .

## الفصل التاسع
## متابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الادارية

**مادة ٢٧ :** يتولى مهندس التنظيم بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية مسئولية المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ومتابعة ما يجرى من أعمال ومدى مطابقتها للقانون والتراخيص المنصرفة من الحى .

وعليه إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفت له أثناء المرور فى دفتر الأحوال الذى يسلم له ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسيمة يدوّن به بيان المخالفات التى تكشفت له على وجه التحديد وما اتخذ فى شأن كل منها ورأيه فيما يجب أن يتخذ من اجراءات وعلى وجه الخصوص :

وجود أو عدم وجود المهندس المشرف على التنفيذ فى مواقع الأعمال أثناء التنفيذ .

صدور أو عدم صدور تراخيص بالأعمال وما إذا كان الترخيص فى حالة صدوره سارياً زمنياً بالنسبة للأعمال التى يتم تنفيذها .

مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به .

مدى الالتزام بقواعد الوقاية من الحريق وفقاً للترخيص وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام .

مدى الالتزام بتنفيذ الاجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ .

مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التى سبق أن صدرت عن ذات الأعمال

مدى تنفيذ قرارات وقف الاعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال .

**وعلى مهندس التنظيم اتخاذ الاجراءات الآتية :**

١- تحرير قرار ادارى بوقف الأعمال المخالفة متضمناً بياناً بهذه الأعمال .

٢- تحرير محضر جنحة متضمناً قيمة الأعمال المخالفة .

٣- تحرير محضر باستئناف الأعمال فى حالة عدم امتثال المخالف لقرار ايقاف الأعمال بالطريق الادارى الصادر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

٤- التنبيه كتابة للمرخص له والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ فى موقع العمل عما يحدث من مخالفات أو اخلال بشروط الترخيص .

٥- عرض دفتر الأحوال يومياً فور تدوين خط السير وما تكشف عنه من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من اجراءات طبقاً للقانون ، ويعاد الدفتر يومياً إلى المهندس لاتخاذ اللازم فى ضوء تأشيرة الرئيس المختص .

٦- يتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التى يوصى بها جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته المحددة بقرار انشائه .

٧- متابعة قيام الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باعلان ذوى

الشأن بقرار وقف الأعمال بالطريق الادارى وابلاغ رئيس الوحدة المحلية بأية عقبات فى سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الأعمال المخالفة .

**مادة ٢٨ :** على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة وجود أعمال بناء مخالفة اتخاذ الاجراءات الآتية :

١- اعلان ذوى الشأن بالقرارات الادارية بوقف الأعمال المخالفة ، فإذا تعذر الاعلان لشخص المخالف لأى سبب تودع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، كما تلصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة مع اخطاره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان المحدد فى طلب الترخيص .

٢- اتخاذ كافة الوسائل لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع اقامة أى أعمال بناء جديدة بها ، وعليها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بموقع العمل أو بأى موقع آخر تراه مناسباً للحفاظ على هذه الأدوات والمهمات وتتولى عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ إثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات .

٣- ابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات تثور فى سبيل تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وذلك فى مذكرة توضح كافة ما اتخذ من اجراءات والعقبات التى تعترض التنفيذ ، وأية مقترحات تساعد على سرعة اتمام التنفيذ .

٤- وضع توصيات جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء موضع التنفيذ وتنفذ القرارات التى يصدرها الجهاز ، وذلك وفقاً لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء .

# الفصل العاشر
# سلطات المحليات

**مادة ٢٩ :** فيما عدا قيود الارتفاع يجوز للمجلس الشعبى المحلى المختص بناء على اقتراح المجلس التنفيذى أن يقسم المدينة أو القرية إلى مناطق بالنسبة لاستعمالات المبانى ، وبالنسبة للكثافة البنائية ، أو بالنسبة لأية اشتراطات بنائية يراها المجلس الشعبى المحلى وبمراعاة سعة الطرق وكفاءة وقدرة المرافق العامة المختلفة واستخدامات المبانى .

كما يجوز للمجلس المحلى بناء على اقتراح المجلس التنفيذى فى طرق أو مناطق يحددها وبقرارات يصدرها أن :

١- يحدد طابعاً خاصاً أو لوناً معيناً أو مادة خاصة بمظهر البناء أو بانشائه .

٢- يحدد مسافات للارتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة أو حدود الطريق .

٣- يحدد مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض بالقدر الذى يراه

٤- يحدد حداً أدنى لأطوال واجهات قطع الأراضى التى يرخص فى البناء عليها .

٥- يحدد حداً أدنى لمساحات قطع الأراضى التى يرخص فى البناء عليها .

٦- يلزم طالبى البناء بانشاء بواكى أو ممرات مسقوفة مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضى ، والشروط والمواصفات التى تحدد فى القرار ، ويكون عرض الطريق الذى تحدد على أساسه الكثافة البنائية فى حالة انشاء بواكى أو ممرات مسقوفة هو البعد بين حدىّ الطريق أو خط التنظيم .

وكل ذلك بحيث لا تزيد المساحة المبنية على ٦٠٪ من مساحة الأرض المرخص فى البناء عليها .

مادة ٣٠ : يجوز للمحافظ المختص التجاوز عن الازالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران ، وذلك دون الاخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف وفى الحدود الآتية :

١٠٪ من البروزات المسموح بها لواجهات المبانى المطلة على الطرق والأفنية .

٥٪ من الطول الظاهر لدرج السلم .

٥٪ من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ وبشرط ألا تقل المساحة عن ٩٥٪ من المساحة الواجب توافرها .

٣٪ نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها

مادة ٣١ : يجوز الترخيص فى اقامة مبانٍ مؤقتة لاستخدامها لفترة محدودة ولغرض معين (كالمبانى اللازمة لتنفيذ المشروعات مثل المكاتب والمخازن وغرف الحراسة والمبانى المخصصة لايواء العاملين) ، ويكون انشاء هذه المبانى بمواد انشائية بسيطة ويتم ازالتها فور انتهاء الغرض من اقامتها وعلى أن يتم انشاء هذه المبانى داخل خطوط التنظيم

وتكون اقامة هذه المبانى طبقاً للأوضاع والمواصفات التى يصدر بها قرار المحافظ المختص ، ويكون الترخيص فى اقامة هذه المبانى لمدة لا تزيد على عام واحد على أنه يجوز لمبررات قوية تجديد هذه المدة ولعامين على فترتين وذلك بقرار من المحافظ بناء على اقتراح الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

## الفصل الحادى عشر
## اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق

مادة ٣٢ : تحيل الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم طلب الترخيص ومرفقاته إلى ادارة الاطفاء المختصة لدراسته واعادته إليها خلال أسبوع مشفوعاً بما ترى الالتزام به من اشتراطات

لتأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك فى الحالات الآتية :

أ- إذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى يزيد على ٢٨ متراً من منسوب الشارع .

ب- إذا كانت مساحة المبنى تزيد على ٢٥٠٠ متر مربع وكان عدد طوابقه يزيد على طابق واحد .

جـ- إذا كانت مساحة المبنى تزيد على ٥٠٠ متر مربع حتى ولو كان مكوناً من طابق واحد ، ولا يدخل البدروم فى عدد الطوابق المشار إليها فى البندين ب ، جـ .

د- إذا تعددت المبانى المطلوب الترخيص بها فى موقع يضمها سور واحد أو كانت الطرق التى تفصل بينها لا تنطبق عليها مواصفات الطريق العام .

هـ- المبانى ذات الطابع الخاص مثل المنشآت الصناعية والمسارح ومنشآت التخزين وكافة المنشآت ذات التجمعات .

مادة ٣٣ : يجب أن يقسم أى بدروم تزيد مساحته على ١٠٠٠ متر مربع من الداخل بفواصل حريق رأسية لها مقاومة للحريق لمدة ساعة بحيث لا تزيد مساحة القسم الواحد على ١٠٠٠ متر مربع وذلك ما لم يكن البدروم مزوداً بالكامل بالاطفاء التلقائى .

**ويشترط فى فاصل الحريق الآتى :**

أ- أن يكون من مادة غير قابلة للاحتراق .

ب- أن يمتد تماماً إلى السقف الواقع فوقه وأن يكون متصلاً بالسقف وبالأرضية بكيفية لا تسمح بمرور نواتج الحريق .

جـ- يجب أن تكون جميع الفتحات بفواصل الحريق مزودة بأبواب مقاومة للحريق وذاتية الغلق ويجب ألا تزيد أى فتحة على ٣,٧٠ متر فى الطول أو العرض ولا تزيد مساحتها على ١١ متراً مربعاً ولا يزيد مجموع عروض الفتحات عن ربع طول الحائط .

**مادة ٣٤** : يجب ألا تغلف جميع حوائط آبار السلالم وآبار

المصاعد والمناور وكافة المساقط الرأسية ، سواء كانت للتهوية أو الاضاءة أو لأغراض الخدمات بمواد قابلة للاشتغال . وأن تكون مقاومة للحريق .

**مادة ٣٥ : لا يسمح بوجود سلم مكشوف غير مغلف إلا بالشروط الآتية :**

أ- الا يكون السلم المكشوف من السلالم المنصوص عليها فى المادة ٩ من هذه اللائحة .

ب- الا يكون المبنى معداً للاستخدام كمستشفى أو كمبنى مقسم لشقق سكنية أو معداً لأغراض الصناعة أو التخزين .

جـ- الا يزيد عدد الطوابق التى يصل بينها السلم المكشوف على ثلاثة طوابق متتالية من المبنى بحيث يكون الطابق الأسفل منها هو الطابق الأرضى أو طابق البدروم الذى يقع مباشرة تحت الطابق الأرضى ، ويقصد بالطابق الأرضى الطابق الذى تقع به منافذ الخروج إلى الطريق العام .

**مادة ٣٦ :** يجب أن يزود أى سلم يصل بين طوابق المبنى ويستمر فى النزول بعد الطابق الأرضى إلى البدروم بحاجز عند منسوب الطابق الأرضى وبعلامات ارشادية بحيث يكون واضحاً لأى فرد أنه قد وصل إلى منسوب الطابق الأرضى الذى تقع به منافذ الخروج إلى الطريق العام بحيث لا يواصل النزول إلى البدروم إلا إذا كان يقصد ذلك فعلاً .

**مادة ٣٧ :** يراعى بالنسبة للمبانى التى لا تقع مداخلها على الشارع مباشرة الآتى :

أ- توفير مواطئ الاقتراب المناسبة لسيارات ومعدات الاطفاء بحيث تتحمل أثقال هذه السيارات والمعدات وبحيث تسمح من حيث اتساعها وتخطيطها بحركة هذه السيارات والمعدات وقيامها بالمناورات اللازمة .

ب- إذا كان الوصول إلى مدخل المبنى يستلزم المرور على طريق خاص أو كوبرى خاص تابع للمبنى أو لمجموعة مبانى مشتركة من

ضمنها المبنى فيجب أن يصمم هذا الطريق أو هذا الكوبرى بحيث يتحمل حركة أثقل سيارة أو معدة مستخدمة لدى ادارة الدفاع المدنى والحريق المختصة .

جـ- يجب مراعاة عدم وجود أى عوائق طبيعية أو صناعية تحول دون وصول سيارات أو معدات الاطفاء أو اقترابها من المبنى إلى الحد الذى يمكنها من السيطرة على أى حريق يشب به وذلك طبقاً لما تحدده ادارة الاطفاء المختصة على مشروع الترخيص .

مادة ٣٨ : يجب أن يزود المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ متراً من منسوب الشارع بمداد حريق واحد على الأقل بكامل ارتفاع البناء ، ويكون للمداد محبس ولاكور وحنفية حريق فى كل طابق يسهل الوصول إليها لاستعمالها فى اطفاء الحريق ، ولا يقل القطر الداخلى للمداد عن ٧٥ ملليمتر .

ويجوز أن يكون المداد جافاً أى غير متصل بمصدر للمياه إذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٢٨ متراً ، أما إذا زاد على ذلك يجب أن يكون المداد رطباً أى متصلاً بمصدر للمياه .

ويجب أن يكون للمداد سواء كان جافاً أو رطباً مأخذ من الخارج ، كما يجب أن تكون جميع الوصلات المستخدمة من نوع مطابق للمستخدم فى خراطيم الاطفاء لدى ادارة الدفاع المدنى والحريق المختصة .

ويراعى دائماً أن يكون موقع المأخذ الخارجى للمداد بحيث يمكن تغذيته من سيارة الاطفاء ، ويلزم لذلك الآتى :

أ- أن تكون الرؤية واضحة من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء حتى مأخذ المداد بغير عوائق .

ب- ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء وبين مأخذ المداد على ١٨ متراً .

جـ- أن يكون مأخذ المداد قريباً بقدر الامكان من موقع المداد الرأسى .

د- يجب أن يكون المأخذ على ارتفاع مناسب وأن يكون محمياً من التعرض للتلف أو من اصطدام أى شئ به وأن يكون مميزاً وواضحاً .

**مادة ٣٩ :** يجب فى المبانى ذات المساحات الكبيرة زيادة عدد المدادات عن واحد بحيث تتحقق الشروط الآتية :

أ- ألا تزيد المسافة الأفقية بين المداد والآخر على ٥٠ متراً .

ب- ألا يزيد بعد أى نقطة فى أرضية طابق على ٦٠ متراً من حنفية الحريق ، وتقاس المسافة على امتداد الطريق الملائم لخطوط خراطيم الاطفاء بما فى ذلك اى مسافة لأعلى أو لأسفل سلم .

**مادة ٤٠ :** يجوز استبدال حنفيات الحريق المنصوص عليها فى المادة ٣٨ بعضها أو كلها ببكرات خراطيم هوزريل بشرط موافقة ادارة الاطفاء المختصة ، وفى هذه الحال يجب ألا تزيد المسافة المنصوص عليها فى البند (ب) من المادة ٣٨ على ٣٦ متراً .

**مادة ٤١ :** إذا كان مصدر المياه للمدادات الرطبة المشار إليها فى المادتين ٣٨ ، ٣٩ هو خزان أو خزانات علوية فيجب ألا تقل سعة الخزان عن ٢٥ متراً مكعباً للمداد الواحد ما لم تكن هناك وسيلة لتعويض المياه فى الخزان لا تتأثر بانقطاع التيار الكهربائى كأن تعمل بالوقود السائل أو أن تكون متصلة بمصدر احتياطى للقوى .

وبالنسبة للمبانى المعدة لأنشطة ذات خطورة غير عادية يجوز لجهة الاطفاء المختصة أن تقرر زيادة السعة اللازمة للخزان .

**مادة ٤٢ :** يلتزم طالب الترخيص بعمل حنفية حريق أرضية عمومية على نفقته بقرب مدخل المبنى وذلك إذا كان يبعد عن أقرب حنفية حريق عمومية بأكثر من ٦٠ متراً .

**مادة ٤٣ :** إذا كان من المقرر أن يحتوى البدروم فى أى مبنى على مواد قابلة للالتهاب بكميات مؤثرة مثل صهاريج الوقود أو خامات قابلة للالتهاب أو كانت تجرى به عمليات ذات خطورة خاصة (كالغلايات والأفران مثلا) بحيث يكون الغمر بالرغاوى هو الوسيلة الفعالة

لمواجهة الحريق به ، فيجب أن تركب مآخذ الرغاوى فى الحوائط الخارجية للبدروم بالكيفية التى تكفل سهولة وصول رجال الاطفاء إليها ، ويراعى ما يلى :

أ- أن تكون الرؤية واضحة بلا عوائق من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء إلى مأخذ الرغاوى .

ب- الا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء وبين مأخذ الرغاوى على ١٨ متراً .

جـ- يجب أن يكون مأخذ الرغاوى بعيداً عن أى فتحة بالمنطقة المعرضة للخطر .

د- يتكون مأخذ الرغاوى من فتحة فى الحائط الخارجي للبدروم يركب فيها جراب من الحديد الزهر أو الصلب أو النحاس أو البرونز مزوداً بغطاء بحيث يكون من السهل فتح هذا الغطاء على الفور عند اللزوم ، ولا يقل القطر الداخلى للجراب عن ٢٥ سم .

هـ- إذا كان منسوب سقف البدروم منخفضاً عن منسوب أرضية الشارع بحيث يتعذر تركيب مأخذ الرغاوى فى الحائط الخارجى للبدروم فإنه يجب تركيبه على النحو التالى :

١- إما فى سقف البدروم بحيث يكون غطاء المأخذ فى منسوب الأرضية المشطبة للطابق الذى يعلو البدروم مباشرة وفى موقع قريب من مدخل المبنى بحيث يسهل وصول رجال الاطفاء إليه .

٢- أو فى الحائط الخارجى الذى يقع فوق البدروم بحيث يتصل المأخذ بماسورة مع فتحة سقف البدروم بحيث تكون نهاية الماسورة عند السطح السفلى لسقف البدروم .

و- يجب تثبيت لوحة معدنية بجوار مأخذ الرغاوى مكتوب عليها بحروف واضحة (مأخذ رغاوى) .

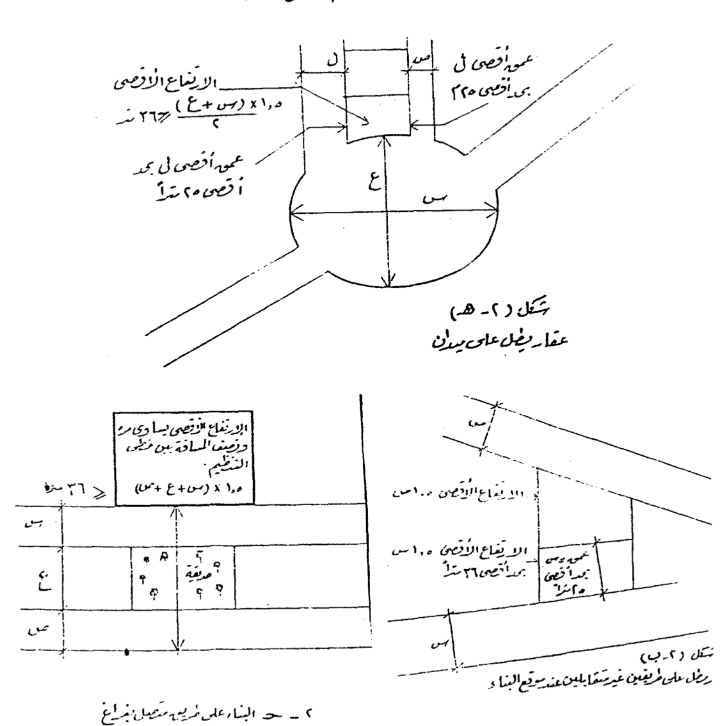
## الفصل الثانى عشر
## تنفيذ الأعمال الصحية

**مادة ٤٤ :** يتم تنفيذ الأعمال الصحية وفقاً للكود المصرى الصادر بقرار وزير الاسكان رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢ .

**ملحوظة :**

س أكبر بعد محور بين خط تنظيم المبانى المتقابلة .

ع أصغر بعد محور بين خط تنظيم المبانى المتقابلة .



# قرار رئيس مجلس الوزراء
# بشأن القرارات الخاصة
## بشروط البناء بالمناطق الأثرية والتاريخية
## وذات الطبيعة الخاصة والأحياء التى حددتها
## اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠١/١٩٩٦
## بهدف الحفاظ على المناطق الأثرية والطابع المعمارى
## الخاص ببعض المناطق فى القاهرة والجيزة والاسكندرية

١- يحتفظ لشارع العروبة اشتراطاته البنائية القائمة حالياً فيما لا يتعارض مع أحكام القانون ١٠٦ لسنة ٧٦ ولائحته التنفيذية مع الالتزام بأحكام قانون الطيران المدنى من حيث ارتفاع المبانى .

٢- أما الاشتراطات البنائية بمنطقة المقطم فتتضمن ترك ١٠٠ متر من حافة الهضبة حتى واجهة المبنى ويكون الارتفاع ١٢ متراً بالمنطقة التى تلى المائة متر وإلى مسافة ٢٥٠ متراً ، أما فى عمق الهضبة فيكون الارتفاع ١٥ متراً .

٣- وفى مناطق الزمالك وجاردن سيتى والمعادن القديمة فيكون الحد الأقصى للارتفاع الكلى للبناء مثل عرض الطريق ولا يحسب عرض نهر النيل ضمن عرض الطريق وفى حالة هدم المبنى يتم البناء على ذات المساحة وبنفس الارتفاع ، كما تقرر عدم الترخيص ببناء وحدات ادارية وتجارية جديدة فيها .

٤- بالنسبة لارتفاعات المبانى فى مناطق الكورنيش فى القاهرة والجيزة والاسكندرية فيكون مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً .

٥- فبالنسبة لمنطقة شارع الهرم فيكون الحد الأقصى لارتفاع المبانى فيها ١٨ متراً فى المنطقة من ترعة الزمر إلى ترعة المريوطية وذلك لما يبنى على بعد ٢٥٠ متراً حدىّ شارع الهرم ، ويكون ايضاً ١٨ متراً فى المنطقة من ترعة المريوطية إلى ترعة المنصورية ولكن بالنسبة لما يبنى على بعد ٢٥٠٠ متر من حدىّ شارع الهرم .

٦– أما من ترعة المنصورية إلى الطريق الصحراوى فيكون الحد الأقصى للارتفاع ١٢ متراً لما يبنى على بعد ٢٥٠٠ متر من حدى شارع الهرم .

٧– كما حددت القرارات الحد الأقصى للارتفاع دورين للمبانى التى تقام على الأراضى المعدة للبناء على جانبى طريق مصر – اسكندرية الصحراوى داخل كردون محافظة الجيزة .

٨– تحتفظ بعض الشوارع بقواعد ارتفاعات المبانى المعمول بها حالياً فيما لا يتعارض مع ما يقرره القانون ١٠٦ لسنة ٧٦ ، ١٠١ لسنة ٩٦ ولائحتهما التنفيذية وهى طريق الحرية ابتداء من قسم باب شرق حتى شارع مسجد العطارين وشارع صلاح سالم (شريف سابقاً) وشارع أحمد عرابى وشارع سيزوستريس وميدان عرابى والمبانى المطلة على ميدان التحرير وساحته ومحطة الرمل ابتداء من الصحة العالمية وحتى سعد زغلول .

٩– وتقرر الاحتفاظ بالتخطيط القائم لشوارع كوم الدكة وارتفاعات المبانى والطابع التشكيلى لها كنموذج للمدينة القديمة ويكون الارتفاع فيها مرة ونصف المرة عرض الشارع بحد أقصى ١٣ متراً وهذه المنطقة موضحة بالحدود الآتية :

**الحد البحرى :** طريق الحرية فيما عدا المبانى المطلة عليه والصف الثانى من المبانى .

**الحد الشرقى :** شارع الدماميلى (الحد الغربى منه) ثم شارع الجبرتى حتى تقابله مع شارع رستم أفندى – ثم شارع رستم أفندى ابتداء من تقطاعه مع شارع سيدى الجبرتى حتى تقابله مع شارع سليمان يسرى .

**الحد القبلى :** شارع سليمان يسرى .

**الحد الغربى :** شارع الخياشى ابتداء من المبنى الواقع به ضريح سيدى الخياشى حتى تقابله مع شارع صفية زغلول فيما عدا المبانى المطلة على شارع سيد الخياشى .

١٠- تكون ارتفاعات المبانى فى المناطق والشوارع الموضحة فيما بعد على النحو التالى :

أ- المنطقة المحددة بشارع ٢٦ يوليو شمالاً وشارع قناة السويس شرقاً وشارع بورسعيد ثم شارع السلطان عبد العزيز ثم محطة الرمل ثم شارع الغرفة التجارية ثم شارع السيد محمد كريم جنوباً - وشارع قصر رأس التين غرباً ، ويكون الارتفاع فيها مرة ونصف للمرة عرض الشارع بحد أقصى ٢٢ متراً .

ب- شارع قايتباى - لا يصرح بأى انشاءات على جانبيه حفاظاً على الأثر الاسلامى المهم وهو قلعة قايتباى - مع الالتزام بقانون الآثار للحفاظ عليها وعلى منطقة الشارع كحرم للقلعة .

جـ- شارع سليمان يسرى ابتداء من تقابله مع شارع لومومبا وحتى تقابله مع شارع ابراهيم عبد السيد فى الجزء المواجه لاستاد المحافظة ، ويكون الارتفاع مرة ونصف المرة عرض الشارع بحد أقصى عشرة أمتار ويلزم ترك شريط من الأرض الفضاء بعرض مترين ونصف المتر حول جميع حدود الموقع .

د- المنطقة المحيطة بميدان المساجد وحدودها كالآتى :

**الحد البحرى :** شارع السيد محمد كريم .

**الحد الشرقى :** شارع اسماعيل صبرى حتى مسجد سيد تمراز ثم شارع رأس التين حتى شارع سيد الحجازى .

**الحد القبلى :** شارع سيد الحجازى حتى تقابل مع شارع خير الله .

**الحد الغربى :** شارع خير الله ثم شارع الناضورى .

ويكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٦ متر .

هـ- المنطقة المحددة بالحدود الآتية :

**الحد البحرى :** طريق الكورنيش .

**الحد الشرقى :** قصر المنتزة .

**الحد القبلى :** شارع قناة السويس .

**الحد الغربى :** شارع جمال عبد الناصر وطريق الحرية .

ويكون الارتفاع مرة ونصف المرة عرض الشارع بحد أقصى ٢٢ متراً .

و- المنطقة المحددة بالحدود الآتية :

**الحد البحرى :** على بعد ٢٠٠ متر من خط المياه .

**الحد الشرقى :** وهو الحد الغربى لميناء الدخيلة .

**الحد القبلى :** وهو الحد الغربى لمحافظة الاسكندرية .

**الحد الغربى :** طريق اسكندرية مطروح .

ويكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٦ متر .

١١- فيما عدا المناطق المحددة بالمواد السابقة يصرح بالبناء بارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى مقداره ٢٦ متراً مع الالتزام بقائمة الشروط الخاصة الواردة بقرارات اعتماد التقاسيم إن وجدت .

١٢- تسرى قواعد الارتفاع المشار إليها على طلبات الترخيص التى لم تصدر حتى تاريخ العمل بهذا القرار .

| التمغة المقررة |
|---|

محافظة : ..........................

مدينة : ..........................

الادارة الهندسية

# طلب ترخيص
# بانشاء مبنى

بيانات يحررها الطالب : ..................................................

اسم الطالب ولقبه : .............. صناعته : ............ جنسيته : ..............

عنوان المراسلات : ..................................................

اسم المالك ولقبه : ..................................................

عنوان المراسلات : ..................................................

موقع المبنى موضوع الترخيص : رقم ..... شارع ...... قسم ..... محافظة .........

بيان الأعمال المطلوب الترخيص بها : ......... نوع ومستوى البناء ............

عرض الشارع أمام المبنى ............ مساحة قطعة الأرض موضوع الترخيص بالتحديد .................. قيمة تكاليف المبنى ..........................

بيان أوجه استغلال المبنى (يوضح بالتفصيل الأجزاء المخصصة للتمليك والأجزاء المخصصة للتأجير) طبقاً للقوانين السارية :

| | المهندس المصمم | الاستشارى | المشرف على التنفيذ |
|---|---|---|---|
| الاسم : | .......... | .......... | .......... |
| العنوان : | .......... | .......... | .......... |
| رقم التليفون : | .......... | .......... | .......... |
| رقم القيد بالنقابة : | .......... | .......... | .......... |
| رقم القيد بالسجل : | .......... | .......... | .......... |

السيد / مدير الادارة الهندسية لمدينة

أرجو التصريح لى باجراء الأعمال الموضحة بعاليه طبقاً لأحكام

القـانـون رقـم ١٠٦ لـسـنـة ١٩٧٦ فى شـأن توجـيـه وتـنظيـم أعـمـال الـبـنـاء وتعديلاته ولائحته التنفيذيةوالقـرارات المنفذة له ومسـتعـد لدفـع الرسـوم المطلوبة .

تحريراً فى / / ١٩ توقيع الطالب .............. البطاقة ع/ش ................ ..................

بيان مرفقات الطالب : توقيع المالك .............. البطاقة ع/ش ................ ..................

......................................................

......................................................

الرسـوم المسـتحقة :

| المبلـغ | | بيانـــات | اشارة الخزينة بالسداد | | اشارة المهندس |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | رقم القسيمة | التوقيع | |
| | | مقدم رسم الفحص<br>باقى رسم الفحص<br>رسم منح الترخيص<br>رسوم أخرى | | | |
| | | الجملة | | | |

رقم القيد .............. تاريخ الاستلام / / ١٩

اسـم وتوقيع المستلم ......................................................

......................................................................................

ايصال استلام طلب ترخيص بانشاء مبنى ......................................

الادارة الهندسية

تم استلام الطلب المقدم من السـيد ...................... عن الترخيص بانشاء المبنى ومرفقاته وعددها ( ) ورقة وقيد برقم ..... بتاريخ / / ١٩

المستلم

الاســم ...................................

التوقيع ...................................

مدينـة : ..........................

الادارة الهندسية

التمغة
المقررة

# طلب تجديد ترخيص

## بانشاء مبنى ، أو تعلية أو تعديل مبنى ، أو بأعمال التدعيم والترميم والتشطيبات الخارجية ، أو بالهدم

بيانات يحررها الطالب : ..........................................................

اسم الطالب ولقبه : .......................... صناعته : ..........................

محل اقامته وعنوانه : ..........................................................

اسم المالك ولقبه : .......................... صناعته : ..........................

محل اقامته وعنوانه : ..........................................................

موقع المبنى موضوع التجديد رقم ....... شارع ............. قسم ..............

الأعمال السابق الترخيص بها : ..........................................................

..........................................................................................

| | المهندس المصمم | الاستشارى | المشرف على التنفيذ |
|---|---|---|---|
| الاسم : | .................. | .................. | .................. |
| العنوان : | .................. | .................. | .................. |
| رقم التليفون : | .................. | .................. | .................. |
| رقم القيد بالنقابة : | .................. | .................. | .................. |
| رقم القيد بالسجل : | .................. | .................. | .................. |

السيد / مدير الادارة الهندسية بمدينة ..........................

أرجو تجديد الترخيص السابق منحه لى رقم ....... لسنة ١٩ والصادر بتاريخ / / ١٩ عن الأعمال الموضحة بعاليه طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ومستعد لدفع الرسوم المطلوبة .

تحريراً فى / / ١٩ توقيع الطالب ........... البطاقة $\frac{ع}{ش}$ ..................

بيانات مرفقات الطالب : توقيع المالك ............ البطاقة $\frac{ع}{ش}$ ..................

..................................................

..................................................

..................................................

الرسوم المستحقة :

| المبلـغ | | بيانـــات | اشارة الخزينة بالسداد | | اشارة المهندس |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | رقم القسيمة | التوقيع | |
| | | رسم تجديد الترخيص<br>رسوم أخرى | | | |
| | | الجملة | | | |

رقم القيد .................. تاريخ الاستلام / / ١٩

اسم وتوقيع المستلم ..........................................................................

..........................................................................................

## ايصال استلام طلب تجديد ترخيص

الادارة الهندسية

تم استلام الطلب المقدم من السيد ........... عن تجديد ترخيص ...........

ومرفقاته وعدها ( ) ورقة وقيد برقم .......... بتاريخ / / ١٩

المستلم

الاســم ..............................

التوقيع ..............................

# نموذج اللافتة

عملية { انشاء / تعلية / استكمال } مبنى { سكنى / ادارى / فندق / مستشفى } من المستوى { الفاخر / فوق المتوسط / المتوسط / الاقتصادى }

رقم الترخيص : .................... تاريخ صدوره : ....................

عدد الأدوار المرخص باقامتها : ....................

عدد الوحدات المزمع اقامتها : ....................

عدد الوحدات المخصصة للتمليك : ....................

عدد الوحدات المخصصة للتأجير : ....................

اسم المالك : ....................

عنوانه : ....................

اسم المهندس المشرف على التنفيذ : ....................

عنوانه : ....................

اسم المقاول القائم بالتنفيذ : ....................

عنوانه : ....................

شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين : ....................

عنوانها : ....................

# نموذج لافتة
# انشاء أو تعلية أو استكمال أعمال

عملية { انشاء / تعلية / استكمال } مبنى { سكنى / ادارى / فندق / مستشفى } من المستوى { الفاخر / فوق المتوسط / المتوسط / الاقتصادى }

رقم الترخيص : .................. تاريخ صدوره : ..................

عنوان العقار : ..................

عدد الأدوار المرخص باقامتها : ..................

عدد الوحدات المزمع اقامتها : ..................

عدد الوحدات المخصصة للتمليك : ..................

عدد الوحدات المخصصة للتأجير : ..................

اسم المالك : ..................

عنوانه : ..................

اسم المقاول القائم بالتنفيذ : ..................

عنوانه : ..................

شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين : ..................

عنوانها : ..................

# نموذج عقد بيع / ايجار وحدة
# خاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء (١)

## البيانات المتعلقة بالعقار :

- عنوان العقار : ..........................................................
- قيمة العقار : ..........................................................
- أساس الملكية : ..........................................................
- رقم الترخيص وتاريخه : ..........................................................
- الجهة الصادر منها : ..........................................................
- عدد الأدوار المرخص بها : ..........................................................
- عدد الوحدات المرخص بها : ..........................................................
- البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارت بالعقار : ..........................................................

..........................................................

- البيانات الخاصة بالمصاعد .................. عدد المصاعد ..........................
  سعة المصعد ..........................................................
- البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق ..........................................................

..........................................................

## البيانات الخاصة بالوحدة محل العقد :

- رقم الوحدة : ..........................................................
- مساحة الوحدة : ..........................................................
- وصفها : ..........................................................
- الثمن أو قيمة الايجار : ..........................................................
- مدة العقد (فى حالة الايجار) : ..........................................................

..........................................................

---

(١) تحرر عقود البيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء طبقاً لهذا النموذج ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن البيانات الواردة فيه .

## البيانات الخاصة بالطرف الأول مالك العقار بائع / مؤجر :

- الاسم : ................................................................................

- إثبات الشخصية : بطاقة عائلية / شخصية رقم ........ مسلسل رقم ..............

- بتاريخ / / جهة صدورها ..............................................

- محل الاقامة : ....................................................................

## البيانات الخاصة بالطرف الثانى مشترى / مستأجر :

- الاسم : ................................................................................

- إثبات الشخصية : بطاقة عائلية / شخصية رقم ........ مسلسل رقم ..............

- بتاريخ / / جهة صدورها ..............................................

- محل الاقامة : ....................................................................

## شروط العقد

### التزامات الطرف الأول (١) :

١- ................................ ٣- ................................

٢ - ................................ ٤ - ................................

### التزامات الطرف الثانى (٢) :

١- ................................ ٣- ................................

٢ - ................................ ٤ - ................................

| الطرف الثانى | الطرف الأول |
|---|---|
| مشترى / مستأجر | بائع / مؤجر |

---

(١) ، (٢) ينص فى العقد على كافة الشروط والالتزامات التى يرتضى الطرفان النص عليها فيه طبقاً للقوانين المعمول بها .

# وزارة الداخلية
# قرار رقم ٥٢٠ لسنة ١٩٨٣
# فى شأن اشتراطات الأمن والوقاية
# فى المبانى المرتفعة (١)

وزير *الداخلية* .

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٥٩ فى شأن الدفاع المدنى معدلاً بالقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٢ .

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية .

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .

وبعد موافقة وزير الدولة للاسكان .

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة .

مادة ١ : يقصد بالمبانى المرتفعة فى تنفيذ أحكام هذا القرار كل مبنى يجاوز ارتفاعه ٣٠ متراً أو يزيد على عشر أدوار .

مادة ٢ : على أصحاب المبانى المرتفعة تنفيذ اشتراطات الأمن والوقاية المبينة فى ملحق هذا القرار والتى تعتبر جزءاً مكملاً لشروط الترخيص .

مادة ٣ : لا يسرى هذا القرار على المبانى المقامة قبل تاريخ العمل به إلا فى حالة اجراء تعديل بالمبنى يترتب عليه اعتباره مبنى مرتفعاً على النحو المشار إليه فى المادة (١) من هذا القرار .

مادة ٤ : تعتبر المبانى المرتفعة المقامة عند العمل بهذا القرار منشآت هامة ، ويجب على أصحابها والمسئولين عن ادارتها تنفيذ خطة

---

(١) الوقائع المصرية فى ٥ مايو سنة ١٩٨٣ - العدد ١٠٦ .

الدفاع المدنى لحمايتها بما يحقق درجة الوقاية اللازمة والقدرة على التدخل عند وقوع الحادث .

**مـــادة ٥ :** تقوم سلطات الدفاع المدنى وفروعها بالمحافظات بالاتفاق مع الجهة الادارية المختصة بمنح تراخيص البناء بالتحقق قبل منح الترخيص من توافر الاشتراطات المبينة فى هذا القرار كما تتولى التفتيش على المبانى أثناء التنفيذ بعد اتمامها للتأكد من سلامة التنفيذ .

**مادة ٦ :** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

# ملحق

# لقرار وزير الداخلية رقم ٥٢٠ لسنة ١٩٨٣

# فى شأن اشتراطات الأمن والوقاية فى المبانى المرتفعة

## الباب الأول

## الاشتراطات الواجبة للوقاية من الحريق

بند ١ : الموقع : أن يكون للمبنى واجهتين على الأقل تطل إحداهما على طريق لا يقل عرضه عن ٢٠ متراً وتطل الواجهة الأخرى على طريق أو ممر لا يقل عرضه عن ستة أمتار يجوز فى الطريق التى تقل عن ٢٠ متراً وبحد أدنى ١٥ متراً تكملة الحيز المطلوب بالارتداد بالواجهة المسافة التى تساوى الفرق بين العرض القائم والعشرين متراً أمام منتصف واجهة البناء ويشترط أن تكون المسافة المتخلفة عن الارتداد خالية تماماً من أى عوائق ومتصلة اتصالاً تاماً بالطريق العام .

بند ٢ : الاعتبارات الانشائية :

١- يقسم المبنى إلى أحجام تحاط كل منها بحوائط تقاوم النيران لمدة ٤ ساعات ويجب الا يزيد مساحة الحجم الواحد عن ٢٥٠٠ متر مربع وتقاوم الحوائط حول الممرات الأفقية النيران لمدة ساعتين على الأقل بينما تقاوم الحوائط المحيطة بأبيار السلالم والمصاعد النيران لمدة ٤ ساعات .

٢- يعمل بروز من ذات سمك ونوع أسقف الطوابق أعلا الفتحات بالمواجهة وبعرض لا يقل عن ٦٠ سم ويجوز الاستغناء عنه إذا كان زجاج هذه الفتحات من النوع الأمن المقاوم للنيران .

٣- يجب الا تزيد الحمولة الحرارية بالمبنى عن ٥٠ كجم٢ .

٤- لا يسمح بتغطية الحوائط أو ايجاد أسقف مغلقة من مواد قابلة للاحتراق فى طرق الهروب كالممرات وأبيار السلالم - كما لا يسمح بتغطية هذه الممرات بأغطية سهلة الاحتراق - كما يمنع استخدام اللدائن الصناعية التى يصدر عنها كميات كبيرة من الأدخنة والأبخرة السامة عند احتراقها فى أعمال التشطيب .

**بند ٣ : تدابير النجاه :**

١- يزود المبنى بسلمين على الأقل ، وتكون أبيار السلالم معزولة عن الممرات بعمل حاجز ضد الأدخنة ، وذلك بترك مساحة (لوبى) بين الممر وبئر السلم وتقفل هذه المساحة ببابين أحدهما على الممر والآخر على بئر السلم يغلقان آلياً (أبواب موقفة للدخان) وتصنع هذه الأبواب من مواد تقاوم النيران لمدة ساعة على الأقل .

٢- فى كل حجم من أقسام المبنى المحدد بالبند (٢) يخصص حيز ضمن غرف ومساحات المبنى المستخدمة يحاط بمبانى تقاوم النيران لفترة ٤ ساعات على الأقل ويكون هذا الحيز تام التهوية ليلجأ إليه الأفراد لحين وصول المساعدات ، وذلك فى حالة حصارهم بالنيران .

٣- تستخدم وسيلة لدفع الهواء فى بئر السلم من أعلا البئر مع سحب الهواء من الممرات بمعدل $\frac{١}{٢}$ حجم الهواء المدفوع على الأقل وتعمل أجهزة التهوية آلياً بواسطة وسيلة تتأثر بالأدخنة كما يمكن أن تعمل يدوياً .

٤- يجب أن تتوافر فى المصاعد بالمبنى المرتفع الشروط التالية :

أ- تصمم ٥٠٪ على الأقل من عدد المصاعد بالمبنى بحيث تعمل فى حالة نشوب حريق وتسمح بالاخلاء من الطوابق المهددة بخطر الحريق .

ب- تغلق فتحات حوائط أبيار المصاعد المواجهة للممرات بأبواب تقاوم النيران وتزود بأجهزة حساسة للأدخنة تعمل على غلق الأبواب آلياً عندما تصل الأدخنة إليها مع امكانية فتح هذه الأبواب يدوياً لامكان مرور المصعد بالطابق الذى به النيران بأمان .

جـ- تصمم المصاعد بحيث يمكن انزالها للدور الأرضى فى حالة الحريق لاخلاء أى فرد يمكن أن يكون بداخلها .

د- يخصص مصعد واحد على الأقل لرجل الاطفاء ويمكن تخصيص اكثر من مصعد وفقاً لحجم المبنى على أن يكون موقع تلك

المصاعد بجوار السلالم لامكان عزلها عن الممرات باستخدام المساحة (لوبى) الموضحة بالبند (أ) .

هـ- تزود كابنية المصعد بتليفون يتصل بالمكان الرئيسى لمراقبة المبنى كما يراعى امكان التحكم فى حركة الكابينة يدوياً من الخارج .

و- لا تقل حمولة الصاعدة عن ١٠٠٠ كيلو جرام .

ز- تتصل مصاعد الاخلاء ومصاعد رجال الاطفاء بمصدر القوى الاحتياطى للطوارئ .

٥- تحدد ادارات وأقسام الدفاع المدنى والحريق المختصة مهبط طوارئ فى أى مكان ممهد للرياضة مثلاً يكون على بعد ٢ كيلو متر تقريباً من المبنى المرتفع ويصمم سطح أعلا المبنى الذى يزيد ارتفاعه عن ٢٠ طابقاً بحيث يسمح ببناء مهبط للطائرات المروحية (هيلوكبتر) وفى حالة الأبراج المتعددة فى المبنى الواحد ينشأ مهبط على كل برج أو الاعتماد على كل مهبط واحد على أحد الأبراج تعمل وسيلة اتصال بين كل برج وأخر (مثل كوبرى) لامكان الوصول إلى المهبط بسهولة ويجب أن يتوافر فى المهبط الشروط الآتية :

أ- الا تقل مساحة المهبط عن ١٥ × ١٥ م٢ وتتحمل جهداً لا يقل عن ١٥ طن / م٢ .

ب- يرتفع المهبط ٢ متر على الأقل عن باقى مستوى السطح المحيط ليمنع الأفراد من الازدحام حول المهبط .

جـ- يصل سطح المبنى بالمهبط بسلم متين بدرابزين .

د- تدهن منطقة المهبط بشريط من الفلورسنت أحمر أو برتقالى اللون وتزود باضاءة مناسبة للأغراض الليلية وتعمل الاضاءة من مصدر لتوليد القوى منفصل وليس من المصدر العام للمبنى .

هـ- يحدد حرف H بالدهان باللون الأبيض على سطح المهبط للتوجيه إلى منطقة الهبوط .

و- أن يكون السلم الموصل لأعلا دور بالمبنى وبين السطح متدرج الارتفاع وليس معدنى عمودى .

ز- يراعى عدم وجود أدوات سائبة أو أحجار صغيرة على سطح المبنى وأن تكون الهوايات أو أى تجهيزات أخرى متشابهة بعيدة عن مكان الهبوط .

**بند ٤ : وسائل التهوية وتصريف الدخان :**

١- تقفل المجارى الرئيسية التى تمر بها الكابلات الكهربائية والتركيبات الأخرى فى كل دور بحواجز أو مصدات أفقية محكمة للدخان حتى تمنع وصوله للأدوار العليا .

٢- إذا كانت هناك ما يمنع وضع هذه المصدات فيزود المجرى بصمام فى أعلا فتحة بالسطح العلوى أو فى مسار الهواء يفتح آلياً عند مرور الدخان على مكتشف النيران الحساس المركب فى هذا المجرى .

٣- تزود أنابيب ومجارى الهواء والتهوية بصمامات للوقاية من الحريق (خوانق للدخان واللهب) تغلق آلياً فى حالة الحرائق وذلك بواسطة مكتشفات للدخان حساسة .

٤- يمكن استخدام وسائل تكييف الهواء والتهوية فى سحب الأدخنة كما يمكن استخدام بئر السلم فى سحب الأدخنة إلى أعلا وذلك بانزال المصاعد إلى الدور الأرضى وامرار الأدخنة من فتحة معدة بالدور الذى يمتلئ بهذه الأدخنة .

**بند ٥ : أجهزة الانذار عن الحرائق :**

١- يزود المبنى بالأجهزة الحساسة لاكتشاف النيران والأدخنة مبكراً وكذلك بوسائل الانذار الأخرى المناسبة ويكتفى فى المبانى السكنية تزويدها بهذه الأجهزة فى الممرات ومجارى التهوية - والتركيبات الأخرى وينبغى أن تكون وسائل الانذار من الأنواع الالكترونية الحديثة إذ أنها ستعمل أيضاً مع معدات السلامة الآلية كالمعدات الخاصة بالوقاية من النيران والدخان وتشغيل الطلمبات وغير ذلك .

٢- تزود المبانى المرتفعة وعلى الأخص المستخدمة كفنادق أو مكاتب بتجهيزات الرشاشات التلقائية ويكون كل طابق مجهز بوسائل

تحكم وانذار خاصة به بينما توصل اشارات تشغيل فتحات الرشاشات بوسيلة الانذار الرئيسية للمبنى .

٣- يزود المبنى بأجهزة الاطفاء اليدوية المناسبة التى تقرر أنواعها ومواقعها ادارات أو أقسام الدفاع المدنى والحريق المختصة .

**بند ٦ : الموارد المائية المطلوبة لعمليات مكافحة الحريق :**

١- يزود المبنى بصهريج مياه للاستعمال العام ومكافحة الحريق ويكون حجمه حوالى ١٠٠ م٣ أعلا المبنى ويمكن عمل عدد من صهاريج صغيرة فى مختلف أقسام المبنى بدلاً من صهريج واحد - ويجب ألا يقل ارتفاع أرضية الصهريج العلوى عن سطح أعلا المبنى عن ٥ أمتار ويجب أن يتصل الصهريج بمصدر المياه الرئيسى بفتحتين .

٢- يجب أن يزود المبنى بمدادات المياه الرطبة بمعدل مداد واحد بقطر ١٠٢ مم لكل ٩٣٠ متر مربع من مساحة كل دور وتمر هذه المدادات بالمساحة (لوبى) بجوار موقع السلالم الموضحة بالبند (٣-١) وتكون لكل مداد فى كل دور فتحتان قطر كل منها ٢ بوصة وبمعدل تصرف قدره ٣ ١/٢ لتر / ثانية على أن يكون أقل ضغط للمياه الخارجة عند أقصى فتحة ٣ كيلو / سم٢ .

٣- يزود كل مخرج للمياه بالطوابق بصندوق به وصلتين خراطيم وقاذفين داخل صندوق بواجهة زجاجية .

**بند ٧ : التجهيزات الكهربائية والاضاءة :**

١- يزود المبنى بمصدرين للقوى الكهربائية أحدهما المصدر الرئيسى والآخر احتياطى للطوارئ ويعمل بواسطة آلات الاحتراق الداخلى ويصمم كل مصدر بحيث يعطى الاحتياجات الكاملة من القوى للمبنى .

٢- يجب أن تكون جميع التوصيلات الكهربائية من النوع المأمون للطوارئ واعطاء العناية التامة لمداومة صيانة هذه التجهيزات والتركيبات دورياً .

٣- يزود المبنى بمانعة للصواعق طبقاً للمواصفات العالمية .

**بند ٨ : الأنشطة الصناعية والتجارية :**

تخضع المحلات العامة التى يطلب أن تحتل جزءاً من المبنى للقواعد العامة المنصوص عليها فى قوانين ولوائح الترخيص الخاصة بها بالاضافة إلى ما تراه من أجهزة الترخيص والاطفاء المختصة من صلاحية اقامة مثل هذه المحال بالمبنى أو اضافة اشتراطات أخرى .

# الباب الثانى
# تدابير الدفاع المدنى

تلتزم المنشآت التى تعتبر مبنى مرتفعاً وفق التعريف المشار إليه بالمادة الأولى من القرار بتنفيذ خطة الدفاع المدنى لحماية المنشآت بصفة عامة والتدابير الآتية بصفة خاصة .

**بند ١ : الانذار :**

توفير جهاز انذار مركزى بالمنشأة مرتبط بأجهزة انذار متعددة منتشرة فى الطوابق والطرقات والحجرات لاستخدامه فى ابلاغ التعليمات والتصرفات الصحيحة لشاغلى المنشأة عند حدوث خطر الحريق .

تأكيد امكانية الاخطار الفورى لمركز الاطفاء عند حدوث الحرائق .

تأكيد استدعاء الأفراد المحليين المختصين بمواجهة الحرائق وتنفيذ تدابير الدفاع المدنى من المنشأة للسيطرة الفورية .

**بند ٢ : الاخلاء :**

توضع خطة لاخلاء المنشأة من شاغليها ترتكز على العناصر الرئيسية الآتية :

اخلاء الأفراد الموجودين بالدور المعرض فعلاً لخطر الحريق .

استخدام سلالم الطوارئ باعتبارها الوسيلة الرئيسية للهروب وذلك وفق التصميمات الهندسية (خارج المبنى) يكون الوصول إليها عن طريق شرفة بهواء خارجى أو داخلى أمن ضد النيران والدخان .

استخدام المصاعد الاحتياطية المخصصة لرجال الاطفاء فى عمليات الاخلاء والانقاذ (كابينة المصعد من مواد غير قابلة للاشتعال – متحرك فى داخل تجويف من مواد تقاوم الحرائق) .

استخدام الوسائل الفنية الأخرى المتاحة والمجرية مثل :

الروافع .

الأنابيب الانزلاقية .

الطائرات المروحية – القفز على وسائد منفوخة .

**بند ٣ : التدخل والسيطرة :**

عند وقوع أخطار حريق تنفذ تدابير الدفاع المدنى المحلية (انذار – اطفاء – انقاذ – سيطرة على مصادر الخطر ... إلخ) مع اخطار مركز الاطفاء .

تقوم قوات الاطفاء بالتدخل واتخاذ كافة التدابير المخصصة للسيطرة على الموقف بالتعاون مع باقى الخدمات المعاونة (اخلاء – انقاذ ) وفق الخطة الموضوعة لكل منشأة – مع الافادة بالتجهيزات السابقة المخصصة لاعمال الاطفاء .

## الباب الثالث
## تفسير المصطلحات الفنية

**بند ١ : مقاومة العنصر للنيران :**

هى الفترة الزمنية اللازمة لتأدية العنصر لوظائفه وقت تعرضه لنيران الحريق وفيما يلى جدول يبين عناصر البناء الأساسية ومدى مقاومتها للنيران .

| العنصر | مواد الانشاء | السمك بالبوصة | مدى المقاومة بالمصاعد |
|---|---|---|---|
| الحوائط | الطوب الأحمر الاسم | ٩ | ٦ |
| والجدران | الطوب المجوف | ١١ | ٦ |
| والأسقف | الأسمنت المسلح | ٨ | ٦ |
| والأرضيات | طوب الأسمنت | ٩ | ٤ |
| الأبواب | الخشب الصلد | ١٣/٤ | ١/٢ |
| | الخشب الصلد | ٢١/٨ | |
| | خشب مغطى من الجانبين بألواح المعدن | ١١/٤ | ٢ |
| الأعمد الكمرات المحملة للأثقال | الأعمدة الخرسانية | ١٢ | ٤ |
| | كمرات الأسمنت المسلح | ٣ | ٤ |

**بند ٢ : الأبواب المقاومة للنيران :**

هى أبواب روعى فى تكوينها أن تكون من مواد لا تتأثر بفعل اللهب أو الحرارة وغير موصلة لها وذلك لفترة زمنية ويجب أن تكون الأبواب مقاومة للنيران مغلقة عند حدوث حريق حتى تفى بالغرض المخصصة من أجله فإذا استدعى الأمر تواجدها مفتوحة فيجب تزويدها بوسيلة تلقائية تعمل على غلقها إذا اتصل بها لهب أو حرارة الحرائق ، وتوجد أنواع أخرى من الأبواب يطلق عليها الأبواب المتأرجحة وهى أبواب متأرجحة فى الاتجاهين وتظل مغلقة بواسطة زمبرك ويطلق عليها أحياناً الأبواب التى تغلق تلقائية .

وهى شائعة الاستعمال بالمطاعم والفنادق وينتفع بها لأغراض الوقاية من خطر الحريق إذا ركبت عليها الفتحات الموصلة بمواقع السلالم والطرقات لمنع انتشار الدخان ضد حدوث حريق ويراعى أن تكون مركبة بأحكام على كل مساحة الفتحة .

**بند ٣ : المداد الرطب :**

عبارة عن ماسورة من الحديد المجلفن لا يقل قطرها عن ٤ بوصة تمتد رأسياً إلى أعلا المبنى ويركب عليها حنفيات حريق بطوابق المبنى ويتوافر داخل الماسورة المياه بصفة مستمرة لأغراض المكافحة - لذلك ينبغى أن يتغذى من مصدر المياه متصلة وكافية ، كما ينبغى أن يزود المداد بطلمبات لتقوية الضغط تعمل بوصلتين مختلفتين وجاهزة للتشغيل أتوماتيكيا عند هبوط الضغط أو التصرف حيث لا يقل الضغط عند أعلا مخرج من المداد عن ٤٠ رطل على البوصة المربعة .

# قرار محافظ القاهرة رقم ٤٧ لسنة ١٩٨٦
# بشأن قواعد توفير أماكن لايواء السيارات
# فى العقارات بمدينة القاهرة [١]

*محافظ القاهرة .*

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية .

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية .

وعلى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ باصدار قانون التخطيط العمرانى ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار محافظ القاهرة رقم ٢٩٢ لسنة ١٩٧٩ بشأن قواعد الزام طالبوا البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات .

وعلى قرار المجلس التنفيذى لمحافظة القاهرة رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٥ بشأن قواعد توفير أماكن لايواء السيارات فى العقارات بمدينة القاهرة وعدم تغييرها إلى أنشطة أخرى .

وعلى قرار المجلس الشعبى المحلى لمحافظة القاهرة رقم ٣٥ لسنة ١٩٨٥ بشأن قواعد توفير أماكن لايواء السيارات فى العقارات بمدينة القاهرة وعدم تغييرها إلى أنشطة أخرى .

**قرر :**

**مادة ١ :** يلتزم طالبو البناء بمدينة القاهرة بتوفير أماكن لايواء السيارات بالمبانى التى يطلبون الترخيص باقامتها وذلك وفقاً للقواعد الآتية :

**أ- المبانى السكنية :**

بمساحة تسمح بايواء عدد من السيارات لا يقل عن عدد الوحدات طبقاً لتصميم المبنى وطبقاً لأقصى ارتفاع يسمح به القانون وبحد أقصى

---

(١) الوقائع المصرية – أول ابريل سنة ١٩٨٦ العدد (٧٨) .

مساحة تعادل مساحة أرض المبنى ، وبشرط الا يقل عرض الطريق أمام المبنى عن ٨ أمتار (ثمانية أمتار) وفى المبانى العادية والأبراج يطبق نفس ما سبق مع تعدد طوابق الجراج .

**ب- مبانى الاسكان الادارى والخدمات :**

بمساحة تسمح بايواء عدد من السيارات تعادل ٢٥٪ من مسطح المبانى التى تسمح بها قيود الارتفاع .

**جـ- الفنادق :**

بمساحة تسمح بايواء عدد من السيارات لا يقل عن عدد غرف الفندق .

**د- تعتبر المساحة اللازمة لايواء أى سيارة ١٥ (خمسة عشر) متراً مربعاً فى المتوسط .**

مادة ٢ : يحظر ادخال أى تعديل على جميع الأمكنة المخصصة لايواء السيارات مهما كانت الأسباب إذا كان من شأن التعديل المطلوب تغيير التخصيص ، أو انقاص لمساحة الجراج (مكان ايواء السيارات) .

مادة ٣ : فى حالة مخالفة أحكام هذا القرار على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالأحياء اتخاذ الاجراءات اللازمة لوقف الأعمال المخالفة وتطبيق أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين المعدلة على المخالف .

مادة ٤ : يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وتسرى أحكامه على طلبات تراخيص البناء الجارى نظرها بالأحياء فى هذا التاريخ .

مادة ٥ : يلغى قرار محافظ القاهرة رقم ٢٩٢ لسنة ١٩٧٩ بشأن قواعد الزام طالبى البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات وكل نص يخالف أحكام هذا القرار .

مادة ٦ : ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، وعلى الجهات المختصة تنفيذه ، صدر فى ١٩٨٦/٣/١١ .

**محافظ القاهرة**

**لواء / يوسف صبرى أبو طالب**

# قرار محافظ الاسكندرية رقم ١٧ لسنة ١٩٨٧ (١)

محافظ الاسكندرية .

بعد الاطلاع على قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته .

وعلى المادة ٤٧ من اللائحة التنفيذية المعدلة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ .

وعلى قرار وزير الاسكان رقم ١٤٧ لسنة ١٩٧٦ بشأن الاشتراطات العامة الواجب توافرها فى جراجات السيارات المخصصة والأجرة التى تزيد مساحتها الكلية عن ٧٥ متراً مربعاً وجراجات سيارات النقل .

وعلى توجيهات اللجنة الوزارية للخدمات والحكم المحلى الصادرة بجلستها المنعقدة فى ١٩٧٩/٣/٢٧ بحظر منح أى ترخيص من شأنه اجراء أى تعديل أو انشاءات فى المبانى القائمة بما يغير من استعمالها جراجات .

وعلى تقرير اللجنة المنعقدة بتاريخ ١٩٨٢/٤/٢٦ بشأن الضوابط التى يلتزم بها طالب البناء لتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات .

وعلى قرار المحافظ رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨٢ بالزام طالبى البناء بانشاء أماكن لايواء السيارات أسفل العقارات .

وعلى قرار المجلس التنفيذى للمحافظة الصادر بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٨٦/٦/١٧ بالموافقة على تعديل قرار المحافظ رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨٢ الخاص بالزام طالبى البناء بانشاء أماكن لايواء السيارات أسفل العقارات .

---

(١) الوقائع المصرية فى ١١ ابريل سنة ١٩٨٧ العدد ٨٦ .

وعلى قرار المجلس الشعبى المحلى للمحافظة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٠/١٢/١٩٨٦ بالموافقة على التعديل المقترح .

**قرر :**

**مادة ١ :** يلتزم طالبو الترخيص ببناء العمارات السكنية التى يرخص بانشائها بأحياء المحافظة الستة التى يزد عدد أدوارها عن أربعة أدوار علوية أو تشتمل على ثمانى وحدات سكنية بما فى ذلك الوحدات التى ينتظر تعليتها أن ينشئ بها جراج يشمل مسطح الدور الأرضى بأكمله أو البدروم ، على أن يستبعد من هذا الالتزام بالشروط السابقة العمارات القائمة على شوارع عرض ستة أمتار وثمانية أمتار مبتدأة من الشوارع عرض عشرة أمتار ، على ألا تقل واجهة العقار عن اثنى عشر متراً مربعاً بحيث تسمح بدخول وخروج السيارات ، وذلك بعد استبعاد المساحات المخصصة للمدخل والسلم فى حدود أربعة أمتار وكذلك المساحات المخصصة لجهات المرافق العامة (كهرباء - مياه - صرف صحى) بموجب الرسم الهندسى المعتمد من الأحياء .

**مادة ٢ :** يشترط ألا تقل المساحة المخصصة فى الجراج لكل وحدة سكنية عن اثنى عشر متراً مربعاً ، وفى حالة عدم استيفاء مساحة الأرض المبنى عليها للمساحة المخصصة لعمل الجراج يلزم طالب البناء بانشاء دور بدروم والدور الأرضى جراج ، على أن يراعى بالنسبة للاسكان الادارى والفندقى أن تكون المساحة المخصصة لعمل الجراج ١٢م٢ لنسبة ٢٥٪ من عدد الغرف والوحدات الادارية فى المبنى .

**مادة ٣ :** تضاف الوحدات أو الجراجات التى لم يرخص بها كجراج ويتعذر الترخيص بها كجراج لأسباب فنية تقدرها وتقرها الجهة الادارية المختصة باصدار التراخيص إلى المساحات المخصصة لعمل الجراج والمشار إليها فى المادتين الأولى والثانية ،وذلك بالنسبة للتراخيص التى صدرت اعتباراً من صدور قرار السيد / المحافظ رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨٢ .

مــادة ٤ : لا تسـرى أحكـام هـذا الـقرار عـلـى الـعـقـارات الـتـى يلـتـزم الملاك باقامة مـحلات تجارية أو صـناعية بها بناء على حكم قضائى بالهدم واعادة الـبناء تطبـيقاً لأحكام الـقانون رقم ٤٩ لـسنة ١٩٧٧ وتعـديلاته إذا ما تعذر عمل الجراج لأسباب فنية .

مادة ٥ : يراعى تطـبيق أحكام الـقانون رقم ١٠٦ لسـنة ١٩٧٦ فى شـأن توجيه وتنـظيم أعـمال الـبناء وتعـديلاتـه فـى حالـة مخـالفـة هـذا القرار .

مــادة ٦ : علـى الادارات العـامة الهـندسـية بـالأحياء السـتة اخـطار الادارة المركـزية للرخص بصـورة من الرسـومـات للجـراجات المستـجدة لتطبيق الاشـتراطات الواجب توافرها لادارة الجراج .

مادة ٧ : ينشـر هـذا القرار فى الوقائع المصـرية ، ويعمل به اعتباراً من تاريخ نشره .

صدر فى ١٩٨٧/١/٢٢

محافظ الاسكندرية

المستشار / السيد اسماعيل الجوسقى

# قرار محافظ الجيزة رقم ١٥٠ لسنة ١٩٨٣ (١)

*محافظ الجيزة .*

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون نظام الحكم المحلى ، ولائحته التنفيذية وما صدر بشأنهما من تعديلات .

وعلى القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ فى شأن المحال الصناعية والتجارية وما صدر بشأنه من تعديلات .

وعلى قرار السيد / رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى .

وعلى مذكرة الادارة العامة للشئون القانونية بالمحافظة المؤرخة ١٩٨٣/٣/٢٢ .

**مادة ١** : يحظر اصدار أية تراخيص باقامة مبانٍ ما لم تكن الرسومات والتصميمات الهندسية المطلوب اصدار التراخيص طبقاً لها مشتملة على وجود أماكن لايواء السيارات ، وذلك على الوجه التالى :

**أ- بالنسبة للمبانى السكنية :**

يراعى أن يكون المكان كافياً لايواء عدد من السيارات مساوٍ لعدد وحدات المبنى .

**ب- بالنسبة للاسكان الادارى واسكان الخدمات :**

يراعى أن تكون مساحة المكان معادلة ٢٥ ٪ من مسطح المبنى جميعه .

**جـ- بالنسبة للفنادق وما فى حكمها :**

يراعى أن يكون المكان كافياً لايواء عدد من السيارات لا يقل عن عدد غرف الفندق . هذا وتقدر المساحة اللازمة لايواء السيارة الواحدة بـ ١٠ أمتار مربعة .

---

(١) الوقائع المصرية فى ١٢ يونية سنة ١٩٨٣ العدد ١٣٧ .

**مادة ٢ :** يصدر المجلس الشعبى المحلى للمحافظة بياناً بالمناطق والحالات التى لا يسرى عليها هذا القرار .

**مادة ٣ :** يعمل بهذا القرار من تاريخ اصداره ، وعلى كافة الجهات المعنية تنفيذه .

صدر فى ١٨ جمادى الآخر سنة ١٤٠٣ (٢ أبريل سنة ١٩٨٣) .

**د- تقسيم المدينة أو القرية إلى مناطق :**

أجازت المادة ٤٨ من اللائحة التنفيذية للوحدة المحلية المختصة بناء على اقتراح اللجنة التنفيذية أن تقسم المدينة أو القرية إلى مناطق بالنسبة لاستعمالات المبانى .

وبالنسبة للكثافة البنائية لقطع الأراضى ، أو بالنسبة لأية اشتراطات بنائية تراها الوحدة المحلية ، وذلك فيما يجاوز النسبة المنصوص عليها فى المادة ٣٤ (وقد ألغيت هذه المادة بالقرار الوزارى رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ ، وحلت محلها المادة ٨١ من القرار الأخير - راجع بند ٤١ ) ، وبمراعاة سعة الطرق وكفاءة وقدرة المرافق العامة المختلفة واستخدامات المبانى .

كما أجازت للوحدة المحلية المختصة بناء على اقتراح اللجنة التنفيذية فى طرق أو مناطق تحددها وبقرارات تصدرها أن :

١- تحدد طابعاً خاصاً أو لوناً معيناً أو مادة خاصة بمظهر البناء أو بانشائه .

# قرار محافظ القاهرة رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٨
# بشأن قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية (١)

*محافظ القاهرة .*

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون الحكم المحلى ولائحته التنفيذية .

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية .

وعلى ما عرضه علينا السيد رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة لمرفق مياه القاهرة الكبرى .

**قرر :**

**مادة ١ :** يلتزم ملاك المبانى المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقدموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى مع استخدام المواسير الداخلية والوصلة الخارجية بأقطار تسمح بوصول المياه إلى المبنى جميعه طبقاً للمشورة الفنية التى توصى بها الجهة القائمة على مرفق المياه ومع مراعاة ما يلى :

أ- ألا يقل تصرف الطلمبة عن ثلث متر مكعب فى الساعة مضروباً فى عدد وحدات المبنى وبشرط ألا يقل تصرف الطلمبة عن متر مكعب واحد فى الساعة بأى حال من الأحوال .

ب- أن تعمل الطلمبة على رفع متغير يعادل عدد أدوار المبنى مضافاً إليه دور آخر وعلى أساس ارتفاع الدور أربعة أمتار ناقص ضغط المياه بالشبكة والذى يتراوح بين ٥ - ٣٠ متراً .

جـ- أن تكون سعة الخزان أو الخزانات المطلوبة بما لا يقل عن ربع متر مكعب لكل وحدة من وحدات المبنى وبحد أدنى متر مكعب ويكون

---

(١) الوقائع المصرية فى ١٤ مايو سنة ١٩٧٨ العدد ١١٢ .

من الخرسانة المسلحة المبطنة من الداخل بالموزايكو أو القيشانى أو أى مادة مماثلة أو من الصاج المجلفن أو من أى مادة أخرى مناسبة ومغطاة باحكام لمنع التلوث مع عمل التوصيلات اللازمة لامكان غسل وتطهير الخزانات على فترات مع خضوعها للتفتيش الصحى الدورى وفى حالة عدم قيام المالك بتطهير الخزانات كلما تطلب الأمر ذلك فيتم التطهير بمعرفة الجهة الادارية المختصة على نفقته . وعلى المالك التأكد من كفاءة تصميم السقف الحامل للخزانات .

د- أن تكون الطلمبة متصلة بمحرك كهربائى (موتور) مناسب عن طريق وصلة مرنة وتكون قدرة المحرك لا تقل عن ضعف القوة اللازمة لادارة الطلمبة عند التصرف والرفع المطلوبين حتى يكون المحرك ذو قوة مناسبة لاحتمال زيادة تصريف الطلمبة نتيجة لزيادة رفع السحب الوارد من شبكات المياه المتصلة بالطلمبة لضمان حمايته من الاحتراق كما يزود المحرك الكهربائى (الموتور) بمقوم يدوى أوتوماتيكى (متصل بعوامة) بالخزان لكى يمكن تشغيله طبقاً لمناسيب المياه بالخزان ومزود بوسائل الوقاية اللازمة (قواطع زيادة الحمل وقصور التيار والفيوزات المناسبة) ويجوز فى حالة زيادة كميات المياه اللازمة للأدوار التى تغذى من الخزان والطلمبة زيادة عدد الطلمبات والخزانات حسب ما تقتضيه الحالة مع امكان تشغيل المحرك يدوياً بمفاتيح مناسبة .

هـ- لا يقل عدد الوحدات المركبة عن مجموعتين تكون إحداهما احتياطية للأخرى .

و- فى حالة تغذية الأدوار العليا عن طريق طلمبات يجب على المالك عمل الترتيب اللازم لتغذية الأدوار السفلى من الطلمبات أثناء تشغيلها .

ز- يحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المنصوص عليها فى هذا القرار . وفى حالة المخالفة تتم ازالة أسباب المخالفة اداريا على نفقة المخالف فضلاً عن العقوبة المقررة قانوناً .

**مادة ٢ :** يلتزم ملاك المبانى المؤجرة التى تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه باستخدام مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب من المياه للاستهلاك بحيث تكون أقطار المواسير الداخلية لعقار بالنسبة لعدد الشقق طبقاً للجدول الآتى :

- لتغذية شقة واحدة أو شقتين ، تكون المواسير بقطر لا يقل عن $\frac{٣}{٤}$ بوصة (ثلاثة أرباع بوصة) .

- لتغذية ٣ شقق إلى ٤ شقق ، تكون المواسير بقطر لا يقل عن $\frac{١}{٤}$ ١ بوصة (بوصة وربع) .

- لتغذية ٥ شقق إلى ١٠ شقق ، تكون المواسير بقطر لا يقل عن $\frac{١}{٢}$ ١ بوصة (بوصة ونصف) .

- لتغذية ١١ شقة إلى ١٥ شقة ، تكون المواسير بقطر لا يقل عن ٢ بوصة (اثنين بوصة) .

- لتغذية ١٦ شقة إلى ٢٠ شقة ، تكون المواسير بقطر لا يقل عن $\frac{١}{٢}$ ١ بوصة (بوصتين ونصف) .

- لتغذية ٢١ شقة إلى ٣٠ شقة ، تكون المواسير بقطر لا يقل عن ٤ بوصة (أربع بوصات) .

- ما زاد عن هذا العدد من الشقق يتم دراسة التوصيلات عن طريق المهندس الصحى .

وفى حالة اضافة وحدات سكنية جديدة للعقار يجب تعديل المواسير الداخلية طبقاً للعدد النهائى للوحدات وحسب الجدول أعلاه .

كما يلاحظ ألا تقل أقطار المواسير الداخلية داخل أى شقة عن نصف بوصة بأى حال .

وفى حالة عدم توفر مواسير بأى قطر وارد بالجدول أعلاه فى السوق وفى حالة الاضطرار لتجزئة التوزيع الداخلى للمبنى يجوز تركيب ماسورتين أو أكثر على التوازى بحيث يكون مجموع مساحات مقاطعها لا يقل عن مساحة مقطع الماسورة المنصوص عنها بالجدول .

**مادة ٣ :** يجب ألا يقل قطر الماسورة الداخلية بعد العداد الرئيسى مباشرة عن قطر الفرع المغذى للعقار والذى تقوم بتركيبه الجهة القائمة على توصيل المياه .

كما يجب أن تكون جميع المحابس المستعملة من النوع ذى السكينة .

**مادة ٤ :** يلتزم ملاك المبانى التى تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ، ويراعى بقدر الامكان وضعه فى مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلى دخول الوحدة ذاتها .

**مادة ٥ :** لا يجوز للجهة القائمة على مرفق المياه توصيل المياه إلى المبانى الجديدة المنشأة بعد صدور القانون المشار إليه ما لم يتم تنفيذ جميع أحكام هذا القانون .

والمبانى الجديدة مطالبة المالك بتقديم رسومات الأعمال الصحية للتأكد من مطابقتها لأحكام هذا القرار وإثبات جميع الملاحظات على الترخيص المنصرف .

**مادة ٦ :** على الحى المختص عند اصدار تراخيص البناء الجديدة مطالبة المالك بتقديم رسومات الأعمال الصحية للتأكد من مطابقتها لأحكام هذا القرار وإثبات جميع الملاحظات على الترخيص المنصرف .

**مادة ٧ :** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

صدر فى ٦ ربيع الأول ١٣٩٨ (١٣ فبراير سنة ١٩٧٨) .

# قرار محافظ الاسكندرية رقم ١٦٧ لسنة ١٩٧٩ [١]
# خاص بقواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية

*محافظ الاسكندرية .*

بعد الاطلاع على القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الحكم المحلى ولائحته التنفيذية .

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية .

وعلى ما عرضه رئيس الهيئة العامة لمرفق مياه الاسكندرية .

**قرر :**

**مادة ١ :** يلتزم ملاك العقارات المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه اللازمة للأدوار التى يتجاوز ارتفاعها خمسة عشر متراً فوق سطح البحر وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك كله طبقاً للقواعد والشروط المبينة فى الجدول المرفق بهذا القرار .

**مادة ٢ :** تخصص وصلة مستقلة من الشبكة العمومية لتغذية الخزانات العلوية عن طريق الطلمبات وذلك خلاف الوصلة الأخرى المخصصة للأدوار السفلية التى تتغذى من الشبكة مباشرة طبقاً لما هو مبين بالجدول المرفق بهذا القرار .

**مادة ٣ :** على مراقبات الاسكان بالأحياء الأربعة أن تتأكد من تضمين رخص البناء الجديدة توصيلات المياه والخزانات والطلمبات للعقارات وفقاً للقواعد والشروط المبينة بالجدول المرفق وأن يوضح عليها ارتفاع سطح الأرض عن سطح البحر .

---

(١) الوقائع المصرية فى ٢ يناير سنة ١٩٨٠ – العدد ٢ .

**مادة ٤ :** يحظر على شاغلى المساكن تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة بهم بالمخالفة للقواعد والشروط المبينة فى الجدول المرفق بهذا القرار وفى حالة المخالفة تتم ازالة المخالفة اداريا على نفقة المخالف فضلاً عن العقوبة المنصوص عليها فى المادة ٧٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه .

**مادة ٥ :** فى حالة امتناع ملاك العقارات عن تنفيذ الاشترطات المبينة بالمواد السابقة سواء فى العقارات المستجدة أو القديمة تقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالحى المختص بالتنفيذ على حساب الملاك وتحصيل التكاليف بطريق الحجز الادارى وذلك وفقاً للمادتين ٦٠ ، ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه .

**مادة ٦ :** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره .

صدر فى ١٧ ذى القعدة سنة ١٣٩٩ (٨ أكتوبر سنة ١٩٧٩) .

# قرار محافظ الاسكندرية رقم ١٤٩ لسنة ١٩٨١ [١]
# خاص بتركيب محابس عمومية لتوصيلات المياه بالمبانى والمنشآت التابعة للمصالح الحكومية والادارات والهيئات

*محافظة الاسكندرية .*

بعد الاطلاع على قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية .

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية .

وعلى توصية المجلس الشعبى المحلى للمحافظة بجلسة ١٩٨٠/٩/٢٧ .

وعلى ما عرضه علينا رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة لمرفق مياه الاسكندرية .

**قرر :**

**مادة ١ :** تلتزم كافة المصالح الحكومية والادارات والهيئات بمحافظة الاسكندرية بتركيب محابس عمومية لتوصيلات المياه بالمبانى والمنشآت التابعة لها ويراعى اقفال المحابس عقب انتهاء مواعيد العمل الرسمية .

**مادة ٢ :** تقوم الجهات المبينة بالمادة الأولى بتحديد متوسط معدل الاستهلاك اليومى من المياه فى كل موقع ومراعاة عدم تجاوزه .

**مادة ٣ :** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

صدرفى ٦ شعبان سنة ١٤٠١ (٨ يونية سنة ١٩٨١) .

---

(١) الوقائع المصرية فى ١٦ أغسطس سنة ١٩٨١ - العدد ١٨٨ .

# قرار وزير الاقتصاد والتعاون الاقتصادى
# رقم ٢٨٢ لسنة ١٩٨٢ (١)

*وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية .*

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ .

وعلى القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨١ باصدار قانون الاشراف والرقابة على التأمين فى مصر .

وعلى موافقة السيد وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى .

**قرر :**

**مادة ١ :** تسرى الأحكام والقواعد الواردة فى هذا القرار على التأمين من المسئولة المدنية قبل الغير المنصوص عليها فى المادة ٨ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ .

**مادة ٢ :** يقصد بالمؤمن له حيثما ورد فى هذا القرار « المهندسون والمقاولون ومالك البناء » ، ويكونون مسئولين بالتضامن عن صحة البيانات الواردة فى طلب التأمين .

**مادة ٣ :** على المالك أن يتقدم بطلب كتابى إلى المؤمن وفقاً للنموذج الذى يعده المؤمن .

**مادة ٤ :** على المؤمن أن يصدر قراره بقبول الطلب أو رفضه خلال ٦٠ يوماً من تاريخ استيفاء المستندات المطلوبة . وفى حالة رفض التأمين يجب أن يبين المؤمن فى قراره أسباب الرفض ، وأن يحدد للمؤمن له مهلة معقولة لازالة هذه الأسباب ، فإذا مضت هذه المهلة دون أن يقوم المؤمن له بتنفيذ ما طلبه المؤمن اعتبر طلب التأمين كأن لم يكن .

---

(١) الوقائع المصرية فى ٦ ديسمبر سنة ١٩٨٢ – العدد ٢٧٧ .

ولا يخل هذا بحق المؤمن فى اقتضاء نفقات فحص ودراسة المستندات التى قدمها المؤمن له .

مادة ٥ : تغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت المبينة بجدول الوثيقة من تهدم كلى أو جزئى لعناصر البناء الانشائية وذلك بالنسبة لما يلى :

أ- مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ الموضحة بجدول الوثيقة .

ب- مسئولية المالك خلال عشر سنوات من تاريخ تسلم المبنى .

مادة ٦ : يبدأ سريان التأمين من تاريخ البدء فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ما لم تحدد الوثيقة تاريخاً أخر .

مادة ٧ :

أ- يكون قسط التأمين بواقع ١ ٪ من القيمة الكلية للأعمال المرخص باقامتها وتتخذ القيمة التقديرية الواردة فى طلب التأمين أساساً لتحديد قسط التأمين على أن يعدل القسط فيما بعد على أساس التكلفة الفعلية لما يتم من أعمال وبما لا يجاوز مليون جنيه .

ب- بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة ، والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان ، بالاتفاق مع وزير الاقتصاد ، يكون القسط بما لا يجاوز (١ ٪) من أقصى خسارة محتملة .

وفى حالة امتداد فترة تنفيذ الأعمال موضوع التأمين عن الفترة المحددة بجدول الوثيقة ، يجب ابلاغ المؤمن بذلك ويجوز احتساب قسط عن الفترة الزائدة بنفس الشروط والأسعار وبنسبة التجاوز إلى المدة الكلية المحددة بجدول الوثيقة .

مادة ٨ : يتم سداد قسط التأمين فى جميع الأحوال بمعرفة مالك البناء عن نفسه ونيابة عن المهندسين والمقاولين .

مادة ٩ : يكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية معاً التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه مصرى فى الحادث الواحد أو سلسلة الحوادث الناشئة عن سبب واحد على الا

تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه مصرى .

**مادة ١٠ :** مدة التأمين التى تغطيها الوثيقة هى :

أ- فترة التنفيذ المبينة بجدول الوثيقة .

ب- فترة العشر سنوات التالية لانتهاء فترة التنفيذ المشار إليها فى الفقرة السابقة .

**مـــادة ١١ :** لا تغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية الناشئة بطريق مباشر أو غير مباشر نتيجة لأحد العوامل الآتية :

أ- الحروب « سواء أعلنت أو لم تعلن » أو الثورات ، أو الاضطرابات ، أو المظاهرات أو الشغب ، أو الغزو أو العدوان ، أو الأعمال العدائية ، أو العمليات الحربية ، أو الحروب الأهلية ، أو التمرد ، أو العصيان أو الانقلابات العسكرية ، أو اغتصاب السلطة أو المؤامرات ، أو أى نشاط لأى منظمة يكون غرضها قلب الحكومة أو التأثير عليها بالعنف والارهاب ... أو الفيضانات ، أو الزوابع ، أو الأعاصير أو الزلازل ، أو البراكين ، أو الهزات الأرضية ، أو الموجات المدية ، أو أية ظواهر طبيعية ، أو الحركات الأرضية الناشئة عن استغلال المناجم أو شق الانفاق .

ب- الاصابات ، أو الأضرار المادية التى يسببها المؤمن له أو أحد تابعيه للغير عمداً .

جـ- الاصابات ، أو الأضرار المادية التى تصيب المؤمن له أو تابعيه ، أو عماله .

د- الأضرار التى تلحق أشياء الغير المسلمة للمؤمن له لاستخدامها فى تنفيذ الأعمال موضوع التأمين .

هـ- اى حادث ينشأ عن أى مركبة أو سيارة مرخص باستخدامها على الطريق العام .

و- الانفجارات أياً كان نوعها ، أو الحرائق إلا إذا كان الانفجار أو الحريق ناتجاً عن حادث يشمله هذا التأمين .

ز- الاصابات أو الأضرار المادية التى تحدث بطريق مباشر أو غير مباشر نتيجة لانفجار أو لزيادة سرعة مكونات الذرة سواء كان ذلك للأغراض السلمية أو العسكرية .

حـ- رجوع الغير على المؤمن له وفقاً لأحكام المسئولية العقدية .

ط- الأضرار المادية الناشئة عن الخسائر غير المباشرة أو الخسائر التبعية .

مادة ١٢ : يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك ... ويقصد بمتابعة التنفيذ ما يكون للمؤمن من الحق فى معاينة الأعمال موضوع التأمين والاطلاع على البيانات والمستندات والرسومات الخاصة بتنفيذ الأعمال المذكورة .

ويلتزم المؤمن له بتنفيذ ما يقرره المؤمن من تعديلات على الرسومات أو أثناء التنفيذ تحقيقاً لسلامة هذه الأعمال وفقاً للأصول الهندسية المرعية .

وتكون أعباء مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ مناصفة بين المؤمن والمؤمن له .

مادة ١٣ : إذا لم ينفذ المؤمن له التعديلات المشار إليها فى المادة السابقة خلال مدة معقولة من تاريخ اخطارهم ببيان مفصل عنها كان للمؤمن أن يرسل إلى المؤمن له خطاباً مسجلاً بعلم وصول مبيناً به أنه مرسل للأعذار ، وأنه يترتب على مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ ارساله ، أن يصبح المؤمن غير مسئول عن تغطية أى أضرار مما تشملها الوثيقة .

ولا يخل هذا بحق المؤمن فى أخطار السلطات بما قد يترتب على عدم تنفيذ التعديلات لاتخاذ ما تراه من اجراءات لازمة لمنع تعرض الغير للأخطار .

**مادة ١٤ : التعديلات خلال مدة سريان الوثيقة :**

إذا طرأ تغيير جوهرى على موضوع التأمين خلال مدة سريان

الوثيقة وجب اخطار المؤمن والحصول على موافقته قبل اجراء هذا التغيير .

فإذا كان التغيير دون تدخل المؤمن له ، وجب عليه اخطار المؤمن فور العلم بحدوثه .

**مادة ١٥ : التنازل عن الوثيقة :**

يجب على المؤمن له أن يخطر المؤمن بكل حوالة أو تنازل للغير عن الحقوق المخولة له بموجب وثيقة التأمين .

**مادة ١٦ :** عند وقوع حادث يدخل فى نطاق هذا التأمين يجب على المؤمن له أو من ينوب عنه ما يأتى :

أ- اخطار أقرب مركز شرطة فور العلم بوقوع الحادث لتحرير المحضر اللازم .

ب- اخطار المؤمن خلال ثلاثة أيام ، ويكون الاخطار بخطاب مسجل بعلم وصول يتضمن البيانات والمعلومات المتعلقة بالحادث والمتسبب فيه وما يترتب عليه من أضرار للغير ورقم محضر الشرطة وأسماء وعناوين الشهود .

جـ- أن يحولوا إلى المؤمن أى خطاب أو اعلان أو مطالبة بخصوص هذا التأمين .

د- الامتناع عن القيام بأى تصرف قانونى أو تسوية دون الحصول على موافقة كتابية من المؤمن .

**مادة ١٧ : المشاركة فى التأمين :**

إذا ظهرت تأمينات أخرى تضمن نفس الخطر ، فإن المؤمن لا يلتزم إلا بدفع جزء من قيمة التعويض والمصاريف على أساس النسبة بين الحد الأقصى للمسئولية فى الوثيقة وبين مجموع الحدود القصوى للمسئولية فى الوثائق الأخرى .

**مادة ١٨ : حق رجوع المؤمن له :**

إذا دفع المؤمن تعويضاً للغير عن أى حادث يدخل فى نطاق هذا

التأمين كان له الحق فى الرجوع بقيمة ما دفع على المؤمن له فى الحالات الآتية :

أ- ادلاء المؤمن له ببيانات كاذبة ، أو اخفاء أى بيانات جوهرية متعلقة بالخطر موضوع التأمين .

ب- اخلال المؤمن له بالتزاماته الواردة فى وثيقة التأمين .

جـ- ثبوت الغش أو الاهمال الجسيم على المؤمن له .

**مادة ١٩ : حق الحلول :**

للمؤمن الحق بموجب وثيقة التأمين أن يحل بمقدار ما دفع من تعويض محل المؤمن له فى كافة حقوقه قبل الغير المسئول عن الحادث الذى أدى إلى التهدم الكلى أو الجزئى .

**مادة ٢٠ : التوقف عن التنفيذ :**

يلتزم المؤمن له باخطار المؤمن عند أى توقف عن تنفيذ الأعمال موضوع التأمين إذا جاوزت مدة التوقف ثلاثة شهور .

وإذا امتدت فترة التوقف لأكثر من ثلاثة شهور أخرى ، يحق للمؤمن أن يوقف سريان التأمين ويكون ذلك باخطار المؤمن له بخطاب مسجل بعلم الوصول . ولا يحق للمؤمن له استئناف الأعمال إلا بعد اخطار المؤمن بذلك واستلام تقرير الخبير المهندس للمؤمن بأن فترة التوقف لم تؤثر على امكان اتمام الأعمال موضوع التأمين .

وتعود الوثيقة إلى السريان من يوم اخطار المؤمن له بالتقرير المشار إليه وفى جميع حالات التوقف يتعين على المؤمن له اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لتلافى وقوع أضرار للغير .

**مادة ٢١ : تسوية قسط التأمين :**

يلتزم المؤمن له بابلاغ المؤمن بأية زيادة تطرأ خلال فترة التنفيذ على قيمة المبانى والمنشآت المبينة بجدول الوثيقة ويقوم المؤمن باحتساب القسط الاضافى المستحق واصدار الملحق اللازم بذلك ويلتزم المالك بسداد القسط المستحق الذى يوافق عليه المؤمن .

**مادة ٢٢ : الغاء التأمين :**

لا يجوز للمؤمن أو المؤمن له الغاء وثيقة التأمين أثناء فترة سريانها ما لم يتم الغاء الترخيص بالبناء أو الأعمال بمعرفة السلطة المختصة قبل الشروع فى التنفيذ .

**مادة ٢٣ :** مع عدم الاخلال بالقواعد الواردة فى هذا القرار تعد المجمعة المصرية لتأمين المسئولية المدنية عن أعمال البناء وثيقة التأمين النموذجية لهذا النوع من التأمين وتعتمد من الهيئة المصرية للرقابة على التأمين .

**مادة ٢٤ :** يلغى قرار وزير الاقتصاد والتعاون الاقتصادى رقم ١٣١ لسنة ١٩٨١ وكذلك كل قرار آخر يتعارض مع الأحكام والقواعد السابقة .

**مادة ٢٥ :** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية .

صدر فى ٣ المحرم سنة ١٤٠٣ (٢٠ أكتوبر سنة ١٩٨٢) .

# قرار وزير السياحة والطيران المدنى
# رقم (٤٤١/ط) لسنة ١٩٨٦م

*وزير السياحة والطيران المدنى .*

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لتوجيه وتنظيم أعمال البناء .

وعلى القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ باصدار قانون الطيران المدنى .

– وعلى الملحق رقم ١٤ لاتفاقية الطيران المدنى الدولى .

– وعلى قرار السيد رئيس الجمهورية رقم ١٦٢ لسنة ١٩٧٧ بتنظيم وزارة الطيران المدنى .

**قرر :**

**مادة ١ :** تنفيذاً لنص المادة ٢٣ من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ المشار إليه التى تحدد حدود حقوق الارتفاق المقررة للمطارات بمراعاة درجة كل مطار على النحو الوارد بالملحق رقم (٤) لاتفاقية الطيران المدنى الدولى .

تحدد درجة المطارات بجمهورية مصر العربية طبقاً لما يلى :

**١– مطارات درجة (4-E) :**

مطار القاهرة – مطار الاسكندرية – مطار الأقصر – مطار شرم الشيخ .

**٢– مطارات درجة (4-D) :**

مطار الغردقة – مرسى مطروح – أسيوط – أسوان – الواحات .

**٣– مطارات درجة (4-C) :**

سانت كاترين – أبو سمبل – العريش .

**٤– مطارات درجة (3-C) :**

بورسعيد .

**٥– مطارات درجة (3-A) :**

الطور .

٦- **مطارات درجة (2-A) :**

امبابة .

**مادة ٢ :** يشترط للحصول على ترخيص بالبناء على الأراضى القريبة من المطارات والمحددة من هيئة الطيران المدنى لكل مطار فى اطار ما جاء بملحق الاتفاق رقم ١٤ المشار إليه وكذلك لاجراء أية تعلية على المبانى القائمة أن يتقدم ذوى الشأن إلى الهيئة المصرية العامة للطيران المدنى بطلب مرفقاً به المستندات الآتية :

١- خريطة مساحية بمقياس رسم (١ : ٢٥٠٠٠) أ، (١ : ٥٠٠٠٠) مبين عليها موقع البناء ومعتمدة من السلطة المختصة بالحكم المحلى .

٢- شهادة معتمدة من هيئة حكومية مختصة محدد بها منسوب الأرض التى ستقام عليها المبنى .

**مادة ٣ :** تعرض الطلبات المشار إليها فى المادة السابقة على رئيس مجلس ادارة الهيئة المصرية العامة للطيران المدنى للبت فيها ويكون قراره فى هذا الشأن نهائياً .

**مادة ٤ :** يصدر رئيس مجلس ادارة الهيئة المصرية العامة للطيران المدنى القرارات المنفذة لما ورد بهذا القرار من أحكام ويلغى كل حكم يخالف ذلك .

**مادة ٥ :** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية .

صدر فى ١٩٨٦/١/١٥ م .

**وزير السياحة والطيران المدنى**

**فؤاد عبد اللطيف سلطان**

# قرار وزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧
# باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
# فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل
# بالقرار رقم ٢٤١ لسنة ١٩٧٩
# والقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣

**ملاحظة هامة :**

يلاحظ أن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٧٦ الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ لا زالت بعض نصوصها سارية ، فيما لا يتعارض مع اللائحة التنفيذية الجديدة الصادرة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

## الباب الأول
## لجان توجيه استثمارات أعمال البناء

مادة ١ : يكون تشكيل اللجان المنصوص عليها فى الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه وتحديد اختصاصها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها وفقاً لأحكام المواد التالية .

وتصدر هذه اللجان قراراتها وفقاً لمواصفات ومعايير مستويات الاسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية المنصوص عليها فى هذه اللائحة .

### الفصل الأول
### تشكيل اللجان وتحديد اختصاصاتها

مادة ٢ : تشكيل بديوان عام وزارة الاسكان والتعمير لجنة رئيسية لتوجيه استثمارات أعمال البناء ، وذلك على الوجه الآتى :

١- وكيل الوزارة للتوجيه الفنى والمحليات رئيساً

٢- ممثل للأمانة العامة للحكم المحلى بدرجة وكيل وزارة عضواً

٣- وكيل الوزارة للاحتياجات ومواد البناء عضواً

٤- مدير عام الادارة العامة للاسكان عضواً

٥- مدير عام الادارة العامة للتخطيط عضواً

٦- مدير عام الادارة العامة للوائح والرخص عضواً

٧- مدير عام الادارة العامة للشئون القانونية والتشريعية عضواً

ويكون مدير الادارة العامة للاسكان مقرراً لهذه اللجنة وتختص هذه اللجنة بما يلى :

١- توزيع الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص على المحافظات والهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان .

٢- تنظيم اجراءات استصدار موافقات البناء وأعمال اللجان الفرعية بالمحافظات والهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان .

٣- متابعة أعمال اللجان الفرعية وتوجيهها .

٤- النظر فى طلبات موافقات البناء بالنسبة للمبانى المستثمرة برأس مال عربى أو أجنبى وتتم وفقاً لأحكام قانون استثمار المال العربى والأجنبى .

٥- النظر فى طلبات موافقات البناء المقدمة من غير المصريين وتتم وفقاً لأحكام قانون حظر تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء .

٦- وضع القواعد المنظمة لتوزيع الاستثمارات بحسب المستويات المختلفة للمبانى .

مادة ٣ : تشكل لجنة فرعية لتوجيه استثمارات أعمال البناء فى القطاع التعاونى وذلك على الوجه الآتى :

١- مدير عام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان رئيساً

٢- مدير عام التعاون بالهيئة عضواً

٣- مدير عام الشئون القانونية بالهيئة عضواً

٤- اثنين من المهندسين العاملين بالهيئة يختارهما رئيس مجلس ادارة الهيئة عضوين

وتختص هذه اللجنة بالنظر فى الطلبات التى تقدم طبقاً للتشريعات المنظمة لعمل الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان .

**مادة ٤ :** تشكل بكل محافظة لجنة فرعية لتوجيه استثمارات أعمال البناء فى القطاع الخاص وذلك على الوجه الآتى :

١- مدير مديرية الاسكان والتعمير رئيساً

٢- أحد أعضاء ادارة الشئون القانونية بالمحافظة يختاره المحافظ عضواً

٣- ثلاثة من المهندسين يختارهم المحافظ تتفق تخصصاتهم مع طبيعة عمل اللجنة أعضاء

وتختص هذه اللجنة بالنظر فى الطلبات التى تقدم من القطاع الخاص .

## الفصل الثانى

## البيانات التى تقدم إلى اللجان والاجراءات التى تتبعها

**مادة ٥ :** يقدم طلب الحصول على موافقة اللجنة المختصة مع طلب الترخيص فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً والقرى والجهات التى يسرى فيها الباب الثانى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه من ذوى الشأن أو من يمثلها قانوناً إلى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية المختصة على النموذج رقم ١ المرافق لهذا القرار مرفقاً به المستندات الآتية :

١- عدد ٥ صور من النموذج رقم ٢ من المستوى المطلوب موقعاً عليها من الطالب ومهندس المشروع ، ومستوفياً رسم دمغة نقابة المهن الهندسية الخاص بالمستندات .

٢- خريطة مساحية لموقع المشروع ، ورسم تخطيطى بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٢٠٠ موضحاً عليه حدوده وأبعاده ومستوفياً رسم دمغة المهن الهندسية الخاص بالمستندات .

٣- نسخة من الرسومات الهندسية بمقياس رسم لا يقل عن ١ :

٢٠٠ موضحاً عليه المساقط الأفقية والواجهات والقطاعات الرأسية ومقاساتها .

٤- موافقة الجهات المعنية وذلك بالنسبة للمباني غير السكنية (مثل المباني الصناعية والثقافية والسياحية والرياضية والاجتماعية والدينية والتجارية ... إلخ) .

٥- بيان موقع عليه من المالك يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد .

على أنه بالنسبة إلى مشروعات استثمار المال العربي والأجنبي وحالات تملك غير المصريين للعقارات فإنه يلزم بالاضافة إلى المستندات السابقة تقديم ما يلي :

أ- موافقة هيئة استثمار المال العربي والأجنبي بالنسبة للمشروعات التي تمول برأس مال عربي أو أجنبي .

ب- موافقة مجلس الوزراء بالنسبة لتملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء .

جـ- صورة من مستند الملكية .

**مادة ٦ :** تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مراجعة المستندات الخاصة بطلب الموافقة والتأكد من استيفائها ومطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة وارسالها إلى اللجنة خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ تقديم الطلب .

وتلتزم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باخطار مصلحة الضرائب باسم المهندس الذي وقع الرسم الهندسي المرفق بطلب الترخيص بالبناء أو التعديل ورقم بطاقته الضريبية ومأمورية الضرائب الصادرة منها وموقع الأرض المرخص بالبناء عليها واسم من صدر له الترخيص .

الفقرة الثانية مضافة بالقرار رقم ٢٤١ لسنة ١٩٧٩ ونشر بالوقائع العدد ٢٣٩ في ١٧ أكتوبر سنة ١٩٧٩ .

**مادة ٧ :** يقدم طلب الموافقة بالنسبة للمبانى التى تقام فى القرى والجهات التى لا تسرى فيها أحكام الباب الثانى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه من ذوى الشأن مباشرة إلى اللجنة الفرعية المختصة مستوفياً البيانات والمستندات الخاصة بطلب الموافقة .

## الفصل الثالث
## انعقاد اللجان ونظام سير العمل بها

**مادة ٨ :** تنعقد اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٢ بدعوة من رئيسها مرة على الأقل كل شهر وكلما رأى رئيس اللجنة ضرورة لذلك .

ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحاً إلا بحضور الرئيس وأربعة أعضاء على الأقل .

**مادة ٩ :** تنعقد اللجان الفرعية المنصوص عليها فى المادتين ٣ ، ٤ بصفة دورية كل أسبوع وكلما رأى رئيسها ضرورة لذلك .

ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحاً إلا حضور رئيسها وثلاثة من الأعضاء على الأقل .

**مادة ١٠ :** تصدر اللجنة قراراتها بأغلبية أراء الحاضرين ، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس .

وللجنة أن تدعو مقدم الطلب أو غيره من ذوى الشأن لمناقشته أو الاستماع إلى وجهة نظره أو لتقديم مستندات أو استيفاء أى بيانات تطلبها .

**مادة ١١ :** يكون لكل لجنة سكرتارية تتولى قيد الطلبات التى ترد إليها فى سجلات تنشأ لهذا الغرض بأرقام مسلسلة بحسب تاريخ ورودها .

وتتولى سكرتارية كل لجنة القيام بجميع الأعمال الكتابية والادارية الخاصة باللجنة بالاضافة إلى ما يسنده إليها رئيس اللجنة من أعمال تدخل فى مجال اختصاصها .

**مادة ١٢** : تدون مناقشات اللجنة وقراراتها فى سجل خاص وتوقع صحائفه من رئيس اللجنة ومن القائم بأعمال سكرتارية اللجنة .

**مادة ١٣** : تخطر مديرية الاسكان والتعمير والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وذوى الشأن فى تاريخ واحد بقرار اللجنة بالموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره وعلى أن يكون قرار الرفض مسبباً .

**مادة ١٤** : على اللجان الفرعية ارسال تقارير شهرية إلى اللجنة الرئيسية بوزارة الاسكان والتعمير متضمنة جملة طلبات موافقات البناء التى قدمت إليها وقيمتها ونوعها (سكنية – صناعية – تجارية – ثقافية – سياحية – رياضية – اجتماعية – دينية – إلخ) وعدد الوحدات السكنية ومستواها وجملة ما وافق عليه منها وما صدرت به تراخيص بناء ، وذلك على النموذج رقم (٢ توجيه استثمارات البناء) .

## الفصل الرابع

## مواصفات ومعايير ومستويات الاسكان المختلفة وأسس تكاليفها التقديرية

**مادة ١٥** : مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكرراً (١) يتكون المسكن من المستوى الاقتصادى من :

أ- حجرة ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ) .

ب- حجرتين ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ)

جـ- حجرة وصالة والملحقات (حمام ومطبخ) .

تتدرج مساحة الوحدة حتى ٥٠ متراً مربعاً .

د- حجرتين وصالة والملحقات (حمام ومطبخ) .

هـ- ثلاثة حجرات ومدخل ، وصالة والملحقات (حمام ومطبخ ) .

تتدرج مساحة الوحدة حتى ٨٥ متراً مربعاً .

مادة ١٦ : مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى الاقتصادى على الوجه الآتى :

١- البياض الداخلى :

يتدرج من تخشين عادى أرقة واحدة للسقف والحوائط حتى التخشين الجيد مع الرش بالجير ، وأسفل اسمنتية مخدومة للحمامات والمطابخ بارتفاع يصل إلى ١,٥٠ متر .

٢- البياض الخارجى :

فيما عدا المبانى الظاهرة يتدرج من بياض التخشين الخارجى من راقتين مع الدهان بالجير وحتى بياض الفطيسة العادية والطرطشة العادية بمختلف أنواعها من ذات التكلفة المناسبة .

٣- الأرضيات :

أرضية أسمنتية مخدومة أو بلاط أسمنتى عادة تخانة ٢٠ مم أو بلاط موزايكو عادة تخانة ٢٠ مم .

٤- النجارة :

خشب سويدى تخانة ٣٧ مم أو ٥٠ مم وتكون حشوات الأبواب من الخشب السويدى أو الخشب الحبيبى أو الواح خشب الأبلكاج أو الواح الخشب المضغوط أو ما يماثله .

٥- الأعمال الصحية :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدى من الصينى أو الزهر المطلى بالصينى ومرحاض بصندوق طرد عال مطلى بالصينى من الداخل ودش .

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأوانى من الفخار أو الزهر المطلى بالصينى وله صفاية من الموزايكو .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والمحابس والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم

وشروط التنفيذ ، مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

٦- السلالم :

تتدرج من أنواع الحجر الجيرى الصلد والمزايكو العادة حتى الكسوة الموزايكو العادية لهيكل السلالم الخرسانية .

٧- درابزينات السلالم والشرفات :

وتتدرج من أنواع الدرابزينات المبانى أو الخرسانة المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية المبسطة أو ما فى مستواها .

٨- الكهرباء :

وتشمل توفير خطوط قوى مستقلة لاحتمال تركيب غسالات وثلاجات مع تركيب الكابلات والمخارج المناسبة لذلك .

**مادة ١٧ : مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .**

مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكرراً (١) يتكون المسكن من المستوى المتوسط من :

أ- صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٥٠ متراً مربعاً .

ب- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٧٥ متراً مربعاً .

جـ- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ٩٥ متراً مربعاً .

د- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١٤٠ متراً مربعاً .

**مادة ١٨ : مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٨٨٣ .**

تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط على الوجه الآتى :

### ١- البياض الداخلى :

يتدرج من التخشين الجيد للحوائط والأسقف مع دهانها بمحلول الغراء حتى الطلاء بالمصيص لكيلهما مع بياض أسفال المطابخ ودورات المياه بطبقة أسمنتية مخدومة ودهانها بالبوية .

### ٢- البياض الخارجى :

يتدرج من أنواع الفطيسة أو الطرطشة الأسمنتية العادية حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرطشة المسوسة أو المقسمة .

### ٣- الأرضيات :

الصالة وحجرات المعيشة والأكل تتدرج من البلاط الموزايكو الأبيض تخانة ٢٠ مم ثم الملون بمقاس ٢٠٠ × ٢٠٠م أو أنواع البلاط الأسمنتى الملون بمقاس ٣٠٠ × ٣٠٠ × ٣٠ مم حتى الأرضيات من ترابيع الفينيل أو ما يساويها ، أما حجرات النوم فتتدرج من البلاط الموزايكو حتى الأرضيات من ترابيع الفينيل إلى الأرضيات الخشبية .

والشرفات والدورات والمطابخ تتدرج من أنواع البلاط الموزايكو أو الأسمنتى الأبيض أو الملون تخانة ٢٠م ، بمختلف أنواعها ومستوياتها أو ما يماثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك .

### ٤- النجارة :

تكون من خشب سويدى تخانة ٥٠م بقطاعات مناسبة لهذا المستوى وعلى أن تتدرج حشوات الأبواب من الخشب الحبيبى المكسى بالقشرة أو الأبلاكاج أو ما يماثلها حتى ألواح الخشب المسدب (الكونتر) للأبواب الحشو ، أو أبواب تجليد بألواح الخشب المضغوط أو الأبلاكاج .

### ٥- الصحى :

يتكون الحمام من حوض غسيل أيدى من الصينى ومرحاض

بصندوق طرد عال مطلى بالصينى من الداخل وحوض دش ، وسيفون أرضية .

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأوانى من الفخار أو الزهر المطلى بالصينى وله صفاية من الموزايكو أو الرخام .

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

ويكون سفل الحمام من البياض الأسمنتى الأبيض أو الأسمنتى المخدوم والمدهون بالبوية ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط القيشانى الأبيض بارتفاع يصل إلى ١,٥٠ متر .

أما مرآة الحوض المخصص لغسيل الأوانى بالمطبخ فتكسى بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ٠,٦٠ متر .

وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقى أو أفرنجى وحوض لغسيل الأيدى مع بياض السفل بارتفاع ١٥٠ متر بالبياض الأسمنتى الأبيض أو الملون والدهان بالبوية .

٦- السلالم :

من الموزايكو الأبيض أو الملون وتتدرج مستوياتها حتى التكسية بالرخام .

٧- درابزينات السلالم والشرفات :

تتدرج من المبانى المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدة بمختلف مستوياتها وارتفاعاتها .

٨- أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات

الكهربائية وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

**مادة ١٩ :** مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكرراً (١) يتكون المسكن من المستوى فوق المتوسط من :

أ- صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٦٠ متراً مربعاً .

ب- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٩٠ متراً مربعاً .

جـ- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١١٠ أمتار مربعة .

د- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يزيد على ١٤٠ متراً مربعاً .

**مادة ٢٠ :** مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط وفقاً لما يلى :

**١- البياض الداخلى :**

يبدأ بأنواع بياض التخشين والدهان بالبوية حتى المصيص للحوائط والأسقف وتتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرانيش أو بعض التكسيات الداخلية .

**٢- البياض الخارجى :**

يبدأ بالمستويات الممتازة من الغطيسة أو الطرطشة العادية أو الممسوسة أو المقسمة أو البياض بمونة الحجر الصناعى حسب ما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المبانى مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو غيره .

### ٣- الأرضيات :

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفينيل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدى والقرو أو أرضيات الرخام العادية والملونة .

أما الحمام والمطبخ ودورة المياه فتتدرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الموزايكو حتى البلاط السيراميك .

### ٤- النجارة :

لا تقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية (صلب أو ألمنيوم) وتكون خردواتها من أصناف متميزة سواء كانت صلب أو ألمنيوم أو نحاس أو برونز أو ما إلى ذلك .

### ٥- الصحى :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدى من الصينى ومرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وحوض حمام أو حوض دش ، ويمكن أن يشمل حوض تشطيف (بيديه) .

ويتم تكسية سفل الحمام بالبلاط القيشانى بارتفاع ١,٥٠ متر بكامل مساحة السفل ، وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون .

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة .

ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الأوانى من الفخار المطلى بالصينى وله صفاية من الرخام مع تكسية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ٠,٦٠ متر .

ويركب بدورة المياه المستقلة مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وسيفون أرضية مع تكسية السفل بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ١,٥٠ متر .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس تصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

٦- السلالم :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط .

٧- درابزينات السلالم والشرفات :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية (صلب أو ألمونيوم) أو خشباً أو خلافه .

٨- أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة للثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية واحتمال تركيب أجهزة تكييف وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة ٢١ : مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

يقصد بالاسكان من المستوى الفاخر المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الآتية :

أولاً : الموقع :

يحدد موقع الاسكان الفاخر بالمناطق المتميزة ، كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التى تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحى ، ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص .

ثانياً : المكونات والمسطحات :

١- يتعين ألا تقل مكونات ومسطحات المسكن الفاخر عن أحد الحدود الآتية :

أ- صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يقل عن ٦٠ متراً مربعاً .

ب- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ٩٠ متراً مربعاً .

جـ- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ

وحمام رئيسى وحمام ثانوى ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١١٠ أمتار مربعة .

د- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١٤٠ متراً مربعاً .

هـ- صالة معيشة أو أكثر وأى عدد مناسب من الحجرات ، وأى عدد من الحمامات بحيث لا يقل عن حمام لكل حجرتىّ نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد على ١٤٠ متراً مربعاً .

٢- وفى جميع الأحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفى مساحته لايواء سيارة على الأقل لكل وحدة سكنية ، وغرف خدمات بواقع غرفة واحدة على الأقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراچات والغرف بدورات المياه اللازمة .

ويتعين اقامة المصاعد اللازمة من المبانى التى تزيد ارتفاعاتها على ثلاثة أدوار بما فيها الدور الأرضى .

**ثالثاً : مواصفات التشطيب :**

يكون الحد الأدنى لمواصفات تشطيب المسكن الفاخر على الوجه الآتى :

**أ- أعمال البياض :**

***البياض الداخلى :***

لا يقل بياض الحوائط والأسقف عن الدهان ببوية الزيت أو البلاستيك أو بلصق ورق الحوائط ، ويجوز أن يكون من الفطيسة أو الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرانيش والبانوهات أو بعض التجاليد أو الكسوات الداخلية .

***البياض الخارجى :***

لا يقل عن البياض بمونة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الرخام أو الجرانيت أو أى تكسيات أخرى لا تقل عنها قيمة ويجوز أن تكون المبانى بالطوب الظاهر أو الحجر

الطبيعى وذلك وفقاً لما يتطلبه التصميم المعمـارى لـواجهات المبانـى .

### ب- الأرضيات :

لا تقل عن الموكيت الفاخر ، أو الفرو المسمار ، أو أرضـيات الرخام ، أو الجرانيت أو السيراميك أو أى أرضيات أخرى لا تقل عنها قيمة .

### جـ- الشبابيك والأبواب :

*الشبابيك :*

لا تقل عـن الشبـابيك من الخشب الموسكى من قطاعـات سمكها لا يـقل عـن ٥٠م ، أو الـشـبـابيـك الحصـيرة أو الـكريتـال أو من قـطـاعـات الألـومـنيـوم أو التى قـد يركب فـيـهـا سـتـائـر معـدنية أو أى نوع آخـر من الستاير من الداخل .

ويـكون زجـاج الـشـبـابيك مـن الـنوع المسـطح الشـفـاف أو الملـون أو المنقوش ، أو القيمية وتكون الخردوات من النوع الفاخر .

*الأبواب :*

لا تقـل عن الأبـواب من الخـشب الموسكى مـن قطاعـات سمـكهـا لا يقـل عن ٥٠م حشـوات أو تجليد ، أو الأبـواب الخشب الـزان أو القـرو مع البرور أو التكسـيات المناسبة ، أو أبواب من الأنواع المنزلـقة أو المنطوية أو من الحـديد المشـغول أو الألـومنيـوم أو أى أنـــواع أخـرى لا تـقـــل عنهـا قيمة .

وتكون الخردوات والكوالين من النوع الفاخر .

وتـكـون دهـانات الأبـواب والشـبـابيـك ببـوية الـزيت أو الـبلاسـتـيـك اللستر حسب الحالة .

### د- الأعمال الصحية :

*الحمامات :*

يشمل الحمام الأجهزة الصحية الآتية على الأقل :

- حـوض غـسـيل أيدى بقـاعـدة أو بـدون من الـصـينـى الحـديدى أو الفخار المطلى بالصينى .

– مرحاض أفرنجى كامل (كومبنيشن) بصندوق طرد واطى وسديلى مزدوج وبيديه وسيفون أرضية .

– حوض حمام (بانيو) فى الحمام الرئيسى وحمام دش بالحمام الثانوى .

وتكون أرضيات الحمام من السيراميك الفاخر أو الرخام أو ما يساويهما وتكون تكسية الحوائط بالقيشانى أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب .

***المطابخ :***

وتشتمل على حوض لغسيل الأوانى من الفخار المطلى بالصينى وصفاية من الرخام سمكها لا يقل عن ٣٠م ، أو أحواض وصفايات من الصلب غير القابل للصدأ (ستينلس ستيل) أو الرخام أو ما يعادلها .

وتكون أرضيات المطابخ من الفينيل أو السيراميك أو الرخام أو ما يعادلها ، وتكون دهانات الحوائط ببوية الزيت أو البلاستيك أو بالتكسيات الملائمة من القيشانى حتى منسوب أعتاب الأبواب .

***دورة المياه المستقلة :***

يركب بها مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى (كومبنيشن) وحوض من الصينى لغسيل الأيدى داخلها أو خارجها مع تكسية السفل بالبلاط القيشانى أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب .

وتزود الحمامات والمطابخ ودورات المياه بالمياه الساخنة والباردة ، وتكون جميع الخلاطات والحنفيات والمحابس أو أى قطع أخرى من الكروم أو مطلية بالنيكل كما تكون جميع الأجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حنفيات ومحابس وخلافه من الأنواع الفاخرة مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بطبقة عازلة للمياه والرطوبة .

**هـ– المداخل والسلالم :**

تكون المداخل مكسوة حوائطها بالرخام أو الجرانيت وتكون

البوابة من الحديد المشغول الفاخر أو قطاعات الألمونيوم أو النحاس ومركب بها بللور أو زجاج شفاف بسمك مناسب ويراعى التجميل فى أعمال الاضاءة والتشطيب بصفة عامة .

وتكون السلالم من الدرج المغطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها وتكون الدرابزينات من المبانى أو الخرسانة مع الكسوة بالرخام أو الجرانيت أو ما يعادلهما أو من زخارف معدنية وكوبستات من الخشب القرو أو الزان أو من قطاعات الألمونيوم أو ما يعادلها .

**و- أعمال الكهرباء :**

تكون دوائر الانارة والقوى بلوحات التوزيع كالآتى :

***الاضاءة :***

وتشمل توفير دوائر كهربائية لامكان تركيب ابلكيات أو اضاءة غير مباشرة مع زيادة فى دوائر للبرايز للاستعمالات المنزلية المتعددة مع عمل دوائر لأزرار الأجراس .

***القوى :***

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وخلافه وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يكون ثلاثى الأطراف ويتحمل قطاعه القوى المطلوبة .

***التيار الخفيف :***

يجوز ربط الوحدة السكنية بمشغل العمارة بتليفون مباشر داخلى وعمل ترتيبات لتركيب خط أريال تليفزيونى يصل بين الهوائى المجمع للعمارة والوحدة السكنية .

**مادة ٢٢ :** مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

يراعى فى تطبيق المواد السابقة ما يلى :

١- المسطحات المبينة فى المواد السابقة يدخل فى حسابها نصف

المسطحات المخصصة للشرفات الرئيسية والثانوية والتى يمكن استعمالها كمنشر ولا يدخل فى حسابها المسطحات المخصصة للسلالم والمصاعد .

وفى حالة اقامة مسكن من دورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخلى تحسب مساحة السلم أو المصعد ضمن المسطحات الواردة بالمواد السابقة .

٢- يقصد بصالة المعيشة فى تطبيق أحكام المواد السابقة المساحة المخصصة لمارسة الحياة اليومية .

٣- تحسب التكاليف التقديرية سنوياً - أو كلما دعت الحاجة للمستويات المختلفة من المساكن على الأسس الموضحة بالمواد السابقة ووفقاً لسعر السوق السائد محلياً .

ويتولى تقدير التكاليف التقديرية اللجان النوعية لتوجيه الاستثمارات بالمحافظات ولا تكون تقديراتها نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ .

٤- يجب أن يتضمن ترخيص البناء تحديد مستوى المبنى وفقاً للشروط المبينة فى المواد السابقة ويلتزم المالك بمستوى المبانى الصادر به الترخيص ولا تؤثر أية زيادة فى مواصفات التشطيب أثناء التنفيذ على مستوى المبنى الصادر به الترخيص ما لم تصل به إلى المستوى الفاخر .

مادة ٢٣ : مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

يكون انشاء المبانى أو اقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها وتدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية بها وفقاً للشروط والأوضاع المبينة فى هذا الباب . وكذلك الشروط المنصوص عليها فى الباب الثالث الخاصة بالأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية .

مادة ٢٣ مكرراً : مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر فى الواجهة الأمامية للبناء لافتة مصنوعة من مادة مناسبة

قوية التحمل بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم تطلى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرافق لهذا القرار باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها .

وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن اقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

**مادة ٢٣ مكرراً (١) :** مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

يحدد المحافظ المختص بقرار يصدره بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة المناطق والأحياء التى تقام بها مستويات الاسكان المختلفة المنصوص عليها فى المواد أرقام ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ١٩ ، ٢٠ ، ٢١ ، ٢٢ من هذه اللائحة .

**مادة ٢٣ مكرراً (٢) :** مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

عند وقوع مخالفة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء أو هذه اللائحة أو ترخيص البناء توقف الأعمال حتى يتم تصحيح المخالفة ويسحب الترخيص أو يلغى وتوضع لافتة فى مكان ظاهر من الواجهة الأمامية للبناء وتكون مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم تطلى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأحمر يبين عليها الأعمال المخالفة والاجراءات أو القرارات التى اتخذت بشأنها لذلك وفقاً للنموذج المرافق لهذا القرار وتكتب باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها .

وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها مع وضع الحراسة اللازمة على موقع الأعمال المخالفة لحين تصحيحها وذلك على نفقة المالك

خصماً من قيمة خطاب الضمان ولا يسمح باستئناف الأعمال إلا بعد استكمال قيمة خطاب الضمان .

**مادة ٢٣ مكرر (٣)** : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

يتولى مهندس التنظيم والمساعد الفنى بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية مسئولية المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وإثبات ما يكون بها من مخالفات .

ويثبت المختص خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفت له أثناء المرور فى دفتر الأحوال الذى يسلم له ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية يدون بها بيان المخالفات التى تكشفت له على وجه التحديد وما اتخذه فى شأن كل منها ورأيه فيما يجب أن يتخذ من اجراءات وعلى وجه الخصوص :

– تواجد أو عدم تواجد المهندس المشرف على التنفيذ فى موقع الأعمال أثناء التنفيذ .

– صدور أو عدم صدور ترخيص بالأعمال وما إذا كان الترخيص فى حالة صدوره سارياً زمنياً بالنسبة للأعمال التى يتم تنفيذها .

– مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به .

– مدى مطابقة الأعمال للمواصفات الفنية المعمول بها .

– مدى الالتزام بقواعد الوقاية من الحريق وفقاً للترخيص وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام .

– مدى الالتزام بتنفيذ الاجراءات والاحتياطات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأسلاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشأت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ .

– مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التى سبق أن صدرت عن ذات الأعمال .

– مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال .

وعلى مهندس التنظيم المختص أن يثبت كذلك ما تحرر فى شأن المخالفات من تنبيهات كتابية للمرخص له والمقاول أو المشرف عن التنفيذ فى موقع العمل عما يحدث من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد .

ويتم عرض دفتر الأحوال يومياً فور تدوين خط السير وما تكشف من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه فى نتيجة المرور وما يتخذ من اجراءات طبقاً للقانون ويعاد الدفتر يومياً إلى المهندس لاتخاذ اللازم فى ضوء تأشير الرئيس المختص .

ويتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التى يثبتها جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته المحددة بقرار انشائه .

مادة ٢٣ مكرراً (٤) : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

على الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات تثور فى سبيل تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وذلك بمذكرة يبين فيها كافة ما اتخذ من اجراءات والعقبات التى تعترض التنفيذ وأية مقترحات لاتمام التنفيذ لسرعة اتخاذ الاجراءات التنفيذية اللازمة .

مادة ٢٣ مكرراً (٥) : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

تتخذ الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم كافة الوسائل لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها ، بما فى ذلك وضع الحراسة المناسبة لضمان عدم المساس بالتدابير التى اتخذتها .

وعلى هذه الجهة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بموقع العمل أو بأى موقع آخر تراه مناسباً للحفاظ على هذه الأدوات والمهمات ، وتتولى عرض الأمر على النيابة العامة خلال

مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ إثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات .

**مادة ٢٣ مكرراً (٦)** : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق من مياه وصرف صحى وكهرباء واتصالات سلكية وغيرها القيام بتزويد العقارات المبنية أو أية وحدة من وحداتها بخدمات المرافق إلا بعد أن يقدم صاحب الشأن شهادة صادرة من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة وأنها أقيمت مطابقة لشروط الترخيص وقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وهذه اللائحة .

ولا يجوز للجهات المذكورة توصيل المرافق العامة للمبنى فى حالة وجود مخالفة إلا بموجب حكم قضائى بالبراءة أو بقرار من المحافظ المختص بعد ازالة المخالفة .

## الفصل الأول
## تعاريف

**مادة ٢٤** : التعاريف للمصطلحات المستعملة فى تطبيق أحكام هذا الباب هى :

**الكثافة البنائية** : هى النسبة ما بين جملة مسطحات جميع أدوار المبانى ومساحة قطعة الأرض المقام بها البناء .

**الطريق العام** : هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العام ويستعمله الأفراد للوصول إلى مساكنهم أو محال أعمالهم .

**الطريق الخاص** : هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد الذى يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول إلى مبانيهم ، ويكون أحد هذه المبانى على الأقل لا يتصل بطريق عام .

**حد الطريق** : هو الخط الذى يحدد عرض الطريق عاماً كان أو خاصاً .

**خط التنظيم :** هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة .

**محور الطريق :** هو مسار الخط الذى يحدد منتصف عرض الطريق .

**خط البناء :** هو الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو راداً عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطات المختصة وفقاً لأحكام القانون .

**الغرفة المعدة للسكنى :** هى الغرفة التى تكون مهيأة للمعيشة والاقامة فيما عدا الصالات .

**مرفق البناء :** أى غرفة مهيأة لمعيشة أو الاقامة وتستعمل فى أوقات متقطعة ، مثل المطبخ والحمام والمرحاض وتعتبر الصالة فى حكم مرفق البناء .

**الفناء :** هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه مخصص لانارة وتهوية غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه .

**الفناء الخارجى :** هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق .

**الفناء الداخلى :** هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو من بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار .

**الفناء المشترك :** هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة .

**الحائط البنائى :** هو سطح الحائط قبل تغطيته بالبياض .

**الشرفة :** هى الفراندة أو البلكونة .

**أصول الرسومات :** هى النسخ المطبوعة التى يوقع عليها المهندس المصمم .

**الارتداد أو الداخلة :** هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجي من أعلاه – وبالفناء – أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والانارة للغرف ومرافق البناء التى لا يتيسر ايصالها مباشرة بالفناء أو الطريق .

**الكورنيش :** هو أى عنصر زخرفي يبرز عن الحوائط .

**السلم الرئيسى :** هو السلم الأساسى للمبنى المستخدم للتوصيل إلى جميع أدوار المبنى .

**السلم الثانوى :** هو السلم الاضافى فى مبنى به سلم رئيسى ، ويستخدم للتوصيل إلى جميع الأدوار .

**السلم الخارجى المكشوف :** هو السلم غير المغطى من أعلى والمكشوف من جانب واحد أو أكثر .

**التشطيبات الخارجية :** هى تغطية واجهات المبانى القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى . وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش . ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهان .

والفقرة الأخيرة من هذه المادة مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

## الفصل الثانى
## أحكام عامة

**مادة ٢٥** : مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

على الجهات القائمة على تنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة اعداد وامساك النماذج (ج) والاستمارات والدفاتر والسجلات على الوجه المرافق .

ويجوز لهذه الجهات أن تقدم وتمسك ما تراه لازماً لحسن سير العمل من نماذج الاستمارات أو دفاتر أو سجلات اضافية علاوة على ما ورد بالفقرة السابقة .

**مادة ٢٦** : ملغاة بقرار وزير الاسكان رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ .

**مادة ٢٧** : يجوز بموافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اعتبار الفضاء المخصص كفناء خارجى طريقاً خاصاً إذا كان عرضه لا يقل عن الحد الأدنى المنصوص عليه فى المادة السابقة ، وكانت المبانى المطلة عليه تطابق أحكام هذه اللائحة .

**مادة ٢٨** : يجب ألا يقل عرض الحمام عن ١,٢٠ متراً ومسطحه عن ٣,٠٠٠ متراً مربعاً وألا يقل عرض المطبخ عن ١,٥٠ متراً ومسطحه عن ٣,٠٠ متراً مربعاً .

**مادة ٢٩** : يجب الا يقل المسطح الداخلى للغرفة السكنية أو غرف المكاتب عن ١٠,٠٠ متراً مربعاً وأقل عرض فيها عن ٢,٧٠ متراً ، ويستثنى من ذلك المبانى ذات الطابع الخاص (مثل الاسكان العام للطلبة ، الفنادق ، وما فى حكمها) .

**مادة ٣٠** : يجب ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات عن ٩٠, متراً بالنسبة للأدوار الثمانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار ٥٠ سم لكل خمسة أدوار تالية .

**مادة ٣١** : فى حالة انشاء دكاكين بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه

اللازمة ليستعملها أصحاب وعمال الدكاكين ، وذلك وفقاً لما تقرره الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

**مادة ٣٢ :** كل بناء يشتمل على ٣٠ (ثلاثون) غرفة سكنية أو أكثر يلزم تهيئة غرفة به لحارس البناء مزودة بدورة مياه مستقلة تشتمل على مرحاض وحوض لغسيل الأيدى .

**مادة ٣٣ :** ملغاة بقرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

## الفصل الثالث
## عروض الطرق والكثافة البنائية والارتفاعات

**مادة ٣٤ :** (ملغاة) قرار وزير الاسكان رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ .

**مادة ٣٥ :** (ملغاة) قرار وزير الاسكان رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ .

**مادة ٣٦ :** (ملغاة) قرار وزير الاسكان رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ .

**مادة ٣٧ :** (ملغاة) قرار وزير الاسكان رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ .

**مادة ٣٨ :** مع عدم الاخلال بأحكام التشريعات المنظمة لانشاء المحال على اختلاف أنواعها لا يجوز أن يقل الارتفاع الداخلى الخاص مقاساً بين السطح النهائى للأرضية وبطنية السقف فى جميع أدوار المبنى عن ٢,٧٠ متر .

ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور عن هذا القدر وفقاً لما يلى :

١- ٢,٣٠ متر بالنسبة للمداخل والحمام والطرقة الداخلية وما فى حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥٪ (خمسة وعشرون فى المائة) من مساحة الغرفة والجراجات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما فى حكمها وبشرط الا تشكل فى تكوينها وحدة أو وحدات سكنية .

# الفصل الرابع
# الاضاءة والتهوية والأفنية

**مادة ٣٩ :** يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والاضاءة تطل على طريق أو على فناء مستوف للاشتراطات المبينة فى هذه اللائحة ، ولا يجوز بأى حال من الأحوال أن يقل مسطح الفتحة عما يلى :

١- ٨٪ ثمانية فى المائة من مسطح أرضية الغرف المخصصة للسكنى أو المكاتب بشرط ألا يقل المسطح عن متر واحد .

٢- ١٠٪ عشرة فى المائة من مسطح أرضية المطبخ والحمام والمرحاض وبئر السلم بالدور وغيرها من مرافق البناء غير المعدة للسكنى أو المكاتب بشرط ألا يقل المسطح عن نصف متر مربع .

ويراعى عند حساب مسطح الفتحة أن يكون القياس فيما بين أوجه المبانى .

وفى حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة على أساس مجموع مساحات الفتحات التى تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبينة فى هذه اللائحة ، وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم ، وعن ربع متر مربع بالنسبة للمطابخ أو الحمامات والمراحيض .

ويجوز بموافقة الجهة الادارية المختصة لشئون التنظيم انارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء غير المعدة للسكن بطريقة صناعية ، وذلك فيما عدا مطابخ الوحدات السكنية .

**مادة ٤٠ :** لا تسرى أحكام المادة ٢٩ على الصالات والطرقات والمداخل وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلمبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما فى حكمها .

**مادة ٤١ :** يجب أن تكون الأفنية المخصصة لتهوية وانارة غرف ومرافق البناء عند اقامة المبانى أو تعليتها أو اجراء تعديل فى المبانى القائمة مطابقة للاشتراطات الآتية :

**أولاً : الأفنية المخصصة لتهوية وانارة الغرف السكنية أو المكاتب :**

**١- الفناء الخارجى :** لا يجوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسى المار بحائط البناء لأية فتحة وبين المستوى الرأسى المار بالحائط المواجه له عن ثلث ارتفاع أعلا واجهة البناء مطلة على الفناء ، وبشرط ألا يقل هذا البعد عن ٣,٠٠ ثلاثة أمتار وأن يتوافر هذا البعد بين المستويين المذكورين ابتداء من كل من جانبىّ أى فتحة مخصصة للتهوية والانارة حتى جانب الفناء المتصل بالفناء الخارجى على الطريق .

**٢- الفناء الداخلى :** يجوز أن يقل مساحته عن مربع خمس ارتفاع أعلى واجهة للبناء مطلة عليه ، وبحد أدنى ١٢ متراً اثنى عشر متراً مربعاً .

كما لا يجوز أن يقل أصغر أبعاده عن ثلث ارتفاع أعلى واجهة للبناء مطلة عليه وبحد أدنى ٣,٠٠ متر ثلاثة أمتار ، ويجب أن يتوافر هذا البعد أمام كل من جانبىّ أية فتحة مخصصة للتهوية والانارة مطلة على الفناء .

**ثانياً : الأفنية المخصصة لتهوية وانارة مرافق البناء غير المعدة للسكن والمكاتب كالمطابخ والحمامات كالمراحيض وأبار السلالم :**

**١- الفناء الخارجى :** لا يجوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسى المار بحائط البناء لأية فتحة وبين المستوى الرأسى المار بالحائط المواجه له عن ٢,٥٠ متر وأن يتوافر هذا البعد بين المستويين المذكورين ابتداء من كل من جانبىّ أية فتحة مخصصة للتهوية والانارة حتى جانب الفناء المتصل بالفضاء الخارجى على طريق أو ميدان .

**٢- الفناء الداخلى :** لا يجوز أن يقل البعد المذكور فى الفترة السابقة عن ٢,٥٠ متر وألا تقل مساحة الفناء عن :

– ٧,٥٠ متر مربع إذا كان الارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء لا يزيد على ١٠,٠٠ عشرة أمتار .

- ١٠,٠٠ متر مربع إذ كان ارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء لا يزيد على ٢٠,٠٠ عشرين متراً .

- ١٢,٥٠ متر مربع إذا كان ارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء لا يزيد على ٣٠,٠٠٠ ثلاثين متراً .

- ١٥,٠٠ متر مربع إذا زاد ارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء عن ٣٠,٠٠ ثلاثين متراً .

على أنه يجوز فى حالة الفنادق والمستشفيات والمبانى العامة والمبانى الادارية التى لا تتوافر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وانارة الحمامات والمراحيض الملحقة بالغرف بمسطح ١,٥٠ متر ولا يقل أى من بعديه عن متر واحد .

وتقاس الأبعاد السابق ذكرها فى هذه المادة من سطح الحائط البنائى إلى سطح الحائط المواجهة له عند منسوب متر واحد أعلا من أرضية الدور لأية نافذة منتفعة بالفناء ومطلة عليه .

**مادة ٤٢ :** يجوز فى الأفنية وكذلك فى واجهات البناء المطلة على الطرق العامة أو الخاصة عمل ارتدادات (داخلات) بقصد انارة وتهوية غرف معدة للسكنى أو المكاتب أو مرفق آخر من مرافق البناء لا يتيسر فتح نافذة له على الطريق أو الفناء مباشرة ، ويشترط فى هذه الحالة الا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه ، وأن تكون النافذة فى الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشرة ، ويجوز عمل شرفات بالارتداد فى حدود نصف عرضه الأدنى فقط .

ولا يجوز تغطية أى فناء من الأفنية بأى طريقة ما ، ويجوز عمل كرنيش لا يتجاوز بروزه ٣٠٠ سم فى الأفنية الخارجية فقط .

كما لا يجوز اقامة سلالم ثابتة أو مصاعد أو اية منشآت يكون من شأنها تقليل كمية الضوء أو التهوية فى الأفنية أو انقاص أبعادها أو مساحتها عن الحدود الدنيا المنصوص عليها فى المادة ٤١ .

ومع ذلك يجوز عمل شرفات أمام الفتحات المطلة على الأفنية وبشرط الا يزيد عمقها على الارتفاع من الأرضية للسقف ، ولا يقل

مسطح الفتحة للغرفة أو المرفق الواقعة أمامه عن المسطح اللازم لغرفة أو مرفق مساحته مساوية لمجموع مساحتىّ الغرفة والشرفة ، المرفق والشرفة ، ولا يدخل عمق الشرفة فى حساب البعد القانونى للفناء الذى يجب توافره أمام الشرفة .

ويجب ألا يزيد ارتفاع واجهات البناء المطلة على الأفنية الداخلية أو الخارجية على القدر الذى تسمح به مساحة وأبعاد هذه الأفنية ومع ذلك يجوز السماح بزيادة الارتفاع داخل مستوى وهمى تكون زاوية ميله اثنين أفقى إلى ثلاثة رأسى مع المستوى الأفقى المار بالنهاية القصوى للارتفاع المسموح به بالنسبة للفناء ومبتدئاً من خط تقابل هذا المستوى مع المستوى الرأسى المار بواجهة الفناء المطلة على الفناء وذلك فى جميع الاتجاهات .

**مادة ٤٣ :** مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

لأصحاب الملاك المتلاصقة أن يتفقوا على انشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المادة ٤١ ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء وبشرط ألا يزيد ارتفاعه عن ٣ أمتار داخلاً فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز ، وعلى ألا يتجاوز ارتفاع الحائط ١,٨٠ متراً . ويجب على الملاك تسجيل هذا الاتفاق قبل منح الترخيص فى البناء لأى منهم .

وفى حالة انشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكاً لمالك واحد أو فى حالة تخصيص جزء عريض من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء يجب تسجيل هذه الأفنية لمنفعة المبانى المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء .

## الفصل الخامس
## السلالم والبروزات

**مادة ٤٤ :** يجب أن يتوافر فى السلالم ما يأتى :

أ- أن يكون هيكل ودرج السلالم الرئيسية أو الثانوية من مادة غير قابلة للاحتراق .

ب- ألا يقل الطول الظاهر لدرج السلالم الرئيسية عن ١,١٠ متر إذا كان السلم يخدم أربعة وحدات سكنية فى الدور على الأكثر وبطول ١,٢٠ متر إذا زادت الوحدات السكنية بالدور على ذلك .

وتكون قائمة الدرج بعرض لا يقل عن ٢٧٠ مم من واجهة النائمة إلى واجهة النائمة ، ولا يزيد ارتفاع النائمة على ١٧٠ مم .

جـ- ألا يقل الطول الظاهر لدرج السلم الثانوى عن ٨٠, متر .

د- ألا يزيد عدد الدرجات المتوالية على ١٤ أربعة عشر نائمة يليها صدفة لا يقل عرضها عن عرض ثلاث نائمات .

هـ- يجب أن يتوافر فى السلالم الدائرية الشروط المنصوص عليها فى البنود (أ ، ب ، جـ ، د) من هذه المادة وتقاس النائمة على بعد ٤٥, متر من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلى ، وإذا وجد مروحة فتطبق عليه الشروط المذكورة فى هذا البند .

وتستثنى السلالم التى تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية أو سلالم المآذن والأبراج من الشروط المنصوص عليها فى البنود (ب ، جـ ، د ، هـ) من هذه المادة .

و- ألا يقل ارتفاع درابزين السلالم عن ٠,٩٠ متر مقاساً عمودياً على منتصف النائمة .

**مادة ٤٥ :** (ملغاه) بقرار وزير الاسكان رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ .

## الفصل السادس
## سلطات المحليات

**مادة ٤٦ :** يجوز الترخيص فى اقامة مبان مؤقتة لاستخدامها لفترة محدودة ولغرض معين (كالمبانى اللازمة لتنفيذ المشروعات مثل المكاتب والمخازن وغرف الحراسة ، والمبانى المخصصة لايواء العاملين ... إلخ) ويكون انشاء هذه المبانى بمواد انشائية بسيطة ويتم ازالتها فور انتهاء الغرض من اقامتها .

وتكون اقامة هذه المبانى طبقاً للأوضاع والمواصفات التى يصدر بها قرار المحافظ المختص .

ويكون الترخيص فى اقامة هذه المبانى لمدة لا تزيد عن عام واحد ، على أنه يجوز لمبررات قوية تجديد هذه المدة وذلك بقرار من المحافظ بناء على اقتراح الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

**مادة ٤٧** : مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الغرض من المبنى المطلوب الترخيص اقامته على أن تكفى لاستيعاب سيارة ركوب لكل وحدة سكنية من وحدات المبنى و(٢) سيارة من ذات النوع لكل وحدة من وحدات الاسكان الادارى فى المبنى على الأقل ما لم يحدد المحافظ المختص بقرار منه المساحات اللازمة لايواء السيارات بما يتناسب ومستوى المبنى ونوع استخدامه .

ولا يجوز بأية حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لايواء السيارات فى أى غرض آخر .

ولا تسرى الأحكام السابقة على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

**مادة ٤٨** : يجوز للمجلس الشعبى المحلى المختص بناء على اقتراح المجلس التنفيذى أن يقسم المدينة أو القرية إلى مناطق بالنسبة لاستعمالات المبانى ، وبالنسبة للكثافة البنائية لقطع الأراضى ، أو بالنسبة لأى اشتراطات بنائية يراها المجلس الشعبى المحلى ، وذلك فيما لا يجاوز الحدود القصوى المنصوص عليها فى المادة ٧١ ، وبمراعاة سعة الطرق وكفاءة المرافق العامة المختلفة واستخدامات المبانى .

كما يجوز للمجلس المحلى المختص بناء على اقتراح اللجنة التنفيذية فى طرق أو مناطق يحددها وبقرارات يصدرها أن :

١- يحدد طابعاً خاصاً أو لوناً معيناً أو مادة خاصة بمظهر البناء أو بانشائه .

٢- يحدد مسافات للارتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المحددة ، أو حدود الطرق .

٣- يحدد مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض بالقدر الذى يراه .

٤- يضع حد أقصى لارتفاعات المبانى التى تقام فى هذه المناطق أو الطرق .

٥- يلزم طالبى البناء بمراعاة ارتفاع معين للبدروم ولكل دور من أدوار البناء .

٦- يحدد حد أدنى لأطوال واجهات قطع الأراضى التى يرخص فى البناء عليها .

٧- يحدد حد أدنى لمساحات قطع الأراضى التى يرخص فى البناء عليها .

٨- يلزم طالبى البناء بانشاء بواكى أو ممرات مسقوفة مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضى ، بالشروط والمواصفات التى تحدد فى القرار ، ويكون عرض الطريق الذى تحدد على أساسه الكثافة البنائية فى حالة انشاء بواكى أو ممرات مسقوفة هو البعد بين حدىّ الطريق أو خط التنظيم .

**تعليق : الفقرة الأولى مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .**

**مادة ٤٩ : مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .**

يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى دور فيه ١٦ متراً وذلك بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

**مادة ٤٩ مكرراً : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .**

فى حالة تراخى المالك فى انهاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو فى تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقاً للاشتراطات الفنية التى

تستوجبها التشريعات المعمول بها وهذه اللائحة وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى أو فى حالة استغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهراً .

فإذا انقضت المدة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قراراً بتكليف الجهة الادارية المذكورة بانشاء أو اعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات أو تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقاً للاشتراطات الفنية على نفقة المالك ، وتقوم بادارة المكان المخصص لايواء السيارات نيابة عن المالك مقابل اقتضاء ٢٥ ٪ (خمسة وعشرون فى المائة) من صافى الايراد ، وتستوفى من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقته فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال .

ويسلم المكان إلى المالك لادارته فى الغرض المخصص له اعتباراً من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار إليها وذلك بقرار من المحافظ المختص .

وإذا عاد المالك إلى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقاً للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقاً لهذه المادة مسببة وتنشر فى الوقائع المصرية ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة .

**مادة ٥٠ : مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .**

يلتزم طالب البناء بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ،وأن يستخدم أنابيب مياه ذات أقطار

كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك فى المناطق ووفقاً للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه وموافقة المجلس المحلى المختص .

ويلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه لكل وحدة من وحدات المبنى ويراعى أن تكون بطارية العدادات الخاصة بوحدات المبنى فى مكان واحد لسهولة قراءة العدادات دون الحاجة إلى دخول الوحدات ذاتها ، وتدخل تكاليف التوصيلات ضمن تكاليف المبنى . ويتم التعاقد على تركيب العدادات والمحاسبة عما تسجله من استهلاك بين شاغل الوحدات والجهة القائمة على مرفق المياه مباشرة .

وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تتأكد من أن الرسومات المقدمة من طالب الترخيص تتضمن التوصيلات اللازمة لتركيب عداد لكل وحدة من وحدات المبنى وإن بطاريات العدادات فى مكان واحد لسهولة قراءتها .

**مادة ٥٠ مكرراً :** يلتزم طالبو البناء بعمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المبانى السكنية تتناسب مع عدد وحدات المبنى وذلك فى المناطق ووفقاً للقواعد والاشتراطات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة بناء على اقتراح الجهة القائمة على شئون النظافة العامة .

**مادة ٥١ :** مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

يقدم طلب الترخيص لاجراء الأعمال المنصوص عليها فى المادة (٤) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء على النموذج الخاص بالعمل المطلوب الترخيص به ومرفقاً به المستندات الآتية :

**أولاً : بالنسبة للانشاء أو التعلية أو التعديل :**

١- الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات .

٢- رسم عام للموقع المطلوب البناء عليه بمقياس رسم لا يقل عن

١/ ١٠٠٠ مبيناً عليه المبنى المراد انشاؤه وحدوده وأبعاده والطرق التى يطل عليها وعروضها .

٣- بيان موقع عليه من الطالب أو من يمثله قانوناً يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد .

٤- ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس رسم لا يقل عن ١/ ٥٠ .

٥- ثلاث صور مبيناً عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١/ ٥٠ .

٦- ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية والمياه وتوصيلات المجارى بمقياس رسم لا يقل عن ١/ ٥٠ ، وفى حالة عدم اتصال المبنى بشبكة المجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الخاص .

٧- ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التى يجرى انشاؤها فى بعض المبانى .

٨- ثلاث صور من رسومات الأماكن المخصصة لايواء السيارات مبيناً عليها توزيع السيارات وعددها وأماكنها ، وممرات الحركة داخل هذه الأماكن .

٩- البيانات والدراسات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأحمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها .

١٠- تقرير من مهندس استشارى متخصص بأن الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها شاملة تحقيق معامل الأمان لمواجهة الكوارث الطبيعية طبقاً لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصرى .

١١- اقرار من مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت قيمتها على ٥٠٠٠ جنيه .

١٢- تعهد بتقديم وثيقة تأمين بالنسبة للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر والتعليات أياً كانت قيمتها ، ويستثنى من ذلك التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً .

١٣- تعهد بالاكتتاب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المبانى وذلك بالنسبة لما يلى :

- مبانى الاسكان الفاخر أياً كانت قيمته .

- مبانى الاسكان الادارى المتعلق بانشاء مكاتب أو محال تجارية الذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه .

ولا تخضع للحكم المتقدم وحدات الاسكان الادارى فى المبنى السكنى من غير المستوى الفاخر وذلك إذا لم تجاوز مساحتها ربع مساحة الوحدات السكنية فيه .

**ثانياً : بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تبلغ قيمتها ٥٠٠٠ جنيه فأكثر او اعمال الترميمات أو التدعيم البسيطة مهما بلغت قيمتها إذا كانت تمس الناحية الانشائية أو التكوين المعمارى للمبنى :**

١- استيفاء المستندات الموضحة بالبنود أرقام ١ ، ٢ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ من الفقرة أولاً بحسب الأحوال .

٢- ثلاث صور من المساقط الأفقية والرسومات الانشائية التنفيذية موضحاً عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

**ثالثاً : بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تقل عن ٥٠٠٠ جنيه وكذلك أعمال التشطيبات الخارجية :**

١- استيفاء المستندات الموضحة بالبنود أرقام ١ ، ٢ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ من الفقرة أولاً بحسب الأحوال .

٢- ثلاث صور من المساقط الأفقية والرسومات الانشائية التنفيذية

موضحاً عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

٣- بيان وافٍ عن موقع العقار المراد ترميمه أو تدعيمه أو اجراء التشطيبات الخارجية به .

٤- اقرار من مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيذ أعمال التدعيم إذا كانت تشمل الهيكل الانشائى للمبنى .

**رابعاً: بالنسبة لطلبات الترخيص بالتعديل فى المبانى :**

١- استيفاء المستندات الموضحة بالبنود ١ ، ١٠ ، ١٢ ، ١٣ من الفقرة أولاً بحسب الأحوال .

٢- ثلاث صور من الرسومات المعمارية والانشائية للأجزاء المطلوب تعديلها .

**خامساً : بالنسبة لأعمال الهدم :**

١- الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات .

٢- بيان وافٍ عن موقع العقار المراد هدمه .

وبالنسبة لأعمال هدم المنشآت الآيلة للسقوط تنفيذاً للقرارات الصادرة من الجهات المختصة فيكتفى باخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد البدء فى تنفيذ قرار الهدم .

**مادة ٥٢ :** معدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

على الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الادارة المحلية أن تخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد تنفيذ المبانى والانشاءات والمشروعات الخاصة بها قبل البدء فى التنفيذ بشهر على الأقل وذلك بخطاب مسجل أو عن طريق التسليم باليد .

ويجب أن يرفق بالاخطار المستندات المنصوص عليها فى البنود أرقام ٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ من الفقرة أولاً من المادة ٥١ من هذه

اللائحة وما يفيد موافقة الجهة صاحبة الامتياز فى المناطق ذات الاشتراطات الخاصة .

وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فور تلقى الاخطار المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من هذه المادة أن تقوم بدراسة الموقع من الناحية التخطيطية ومراجعة الرسومات الهندسية والتأكد من مطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة واخطار الجهة ذات الشأن خلال أسبوعين على الأكثر من تلقى الاخطار ما يلى :

أ- بالموافقة على الموقع والأعمال فى حالة مطابقتها لأحكام القانون واللائحة .

ب- بالرفض مع بيان المخالفات لاتخاذ اجراءات تصحيحها بما يتفق مع أحكام القانون .

ومع مراعاة أحكام المادة (٧) من القانون على الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تصدر الموافقة على الأعمال خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ تقدم الجهة ذات الشأن بالرسومات المعدلة .

مادة ٥٣ : يقدم طلب الترخيص فى ادخال التعديل أو التغيير الجوهرى فى الرسومات المعتمدة والذى يمس الناحية المعمارية أو الانشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال موقعاً عليه من الطالب ومرفقاً به رسم ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معمارياً وانشائياً بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ مثل انحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى فى شأنها بتقديم أصول الرسومات المعتمدة إلى الجهة المختصة بشئون التنظيم لإثبات التعديل عليها .

مادة ٥٤ : يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار مرفقاً به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد فى حالة الموافقة .

**مـــادة ٥٥ :** يعطى طالب الترخيص ايصالاً باستلام الطلب يتضمن تاريخ تقديم الطلب ورقم قيده فى السجل .

**مادة ٥٦ :** مستبدلة بالقرار ٧٣ لسنة ١٩٩٣ .

يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين.

**المرحلة الأولى :** ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى .

**المرحلة الثانية :** وتشتمل على خطوتين .

١- ***الخطوة الأولى :*** ويصرح فيها باستكمال الأعمال المرخص بها حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر إذا التزم المرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية فيما صرح له بتنفيذه من أعمال فى المرحلة الأولى .

٢- ***الخطوة الثانية :*** يصرح فيها باستكمال باقى الأعمال الواردة بالرخصة إذا ما تبين من المعاينة مطابقة الأعمال التى تم تنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة .

أما بالنسبة للحالات التى يلزم فيها الحصول على موافقة اللجنة المختصة بتوجيه استثمارات البناء فيبدأ الميعاد المذكور من تاريخ اخطارها بموافقة اللجنة ، وعلى الجهة المذكورة اعلان الطالب لاستيفاء ما لم يكن قد قدم من بيانات أو مستندات أو موافقات أو لادخال ما تراه من تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، وذلك وفقاً للاجراءات وفى المواعيد المنصوص عليها فى المادة السادسة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

ويكون البت فى طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربى والأجنبى وحالات تملك الأجانب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات .

كما يكون البت فى الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض

وتعديل الرسومات التى يمنح على أساسها الترخيص أو التعديلات البسيطة فى المبانى بما لا يتناول توسيعها أو زيادة مساحتها ، أو تجديد الترخيص خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات .

**مادة ٥٧** : يجوز الحصول على موافقة مبدئية من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على المشروع الابتدائى للبناء من حيث مطابقة تصميمه لأحكام واشتراطات الباب الثانى من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وهذه اللائحة وذلك بقصد اعداد الرسومات التنفيذية للبناء على أساسها .

ويقدم طلب الموافقة من الطالب مرفقاً به المستندات الموضحة فى البنود ١ ، ٢ ، ٤ من الفقرة أولاً من المادة ٥١ .

ولا تعتبر هذه الموافقة من قبيل الترخيص فى اقامة البناء .

**مادة ٥٧ مكرراً** : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٢ .

لا يصرف الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط صادر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ (خمسة فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص فيها .

وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وهذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذاً له وشروط الترخيص وذلك خصماً من قيمة خطاب الضمان المشار إليه.

كما يكون لها أن تخصم من قيمة خطاب الضمان الغرامات التى يحكم بها طبقاً لأحكام القانون .

وإذا لم تكف قيمة خطاب الضمان لتنفيذ ما تقدم يكون للجهة الادارية أن تطلب من المالك سداد تكاليف استكمال أعمال الازالة أو التصحيح .

وتصدر الجهة الادارية قرارها بوقف تنفيذ الأعمال المرخص بها إلى

أن يقوم المرخص له باستكمال قيمة خطاب الضمان إلى ما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال المتبقية التى سيتم تنفيذها ، ويرد الخطاب إلى المختص فيه فى نهاية اتمام الأعمال المرخص فيها إذا التزم فى تنفيذها بالشروط والمواصفات الواردة بالترخيص ومرفقاته .

**مادة ٥٨ :** يبين فى الترخيص خط التنظيم المعتمد أو حد الطريق فى حالة وجود خط تنظيم ، وكذا حد البناء المقرر الذى يلزم أن يراعيه الطالب عند تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، كما يبين فى الترخيص عرض الطريق والمناسيب المقررة له وأية بيانات أخرى يتطلبها أى قانون أخر .

## الفصل الثامن
## التزامات المرخص له

**مادة ٥٩ :** لا يجوز للمرخص له أن يشرع فى العمل إلا بعد اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء وقيام المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال ، على أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الاخطار ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء .

فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئوليته .

وعلى المرخص له فى حالة ايقاف العمل مدة تزيد على ٩٠ تسعين يوماً أن يخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول .

كما لا يجوز اجراء أى عمل من أعمال البناء أو الهدم بين غروب الشمس وشروقها إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

**مادة ٦٠ :** على من يقوم بالأعمال المنصوص عليها بالمادة ٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ اتخاذ اجراءات الأمن اللازمة لوقاية

وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع ، وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها .

مادة ٦٠ : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء طبقاً للنموذج المرافق ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية وتشتمل على :

- عنوان العقار . - مساحة العقار .
- مساحة الوحدة محل العقد وبيانها .
- اسم المالك أو المؤجر ومحل اقامته .
- اسم المشترى أو المستأجر ومحل اقامته .
- رقم الترخيص وتاريخه . - الجهة الصادر منها .
- عدد الأدوار المرخص بها .
- البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات .
- البيانات الخاصة بالمصاعد .
- البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق .

ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات .

وللوحدة المحلية بناء على طلب صاحب الشأن أن تقسم المشروع وفقاً لطبيعته وظروف تمويله إلى أجزاء متكاملة ويصدر ترخيص بالنسبة لكل جزء على حدة وفقاً للأحكام المتقدمة بعد سداد الرسوم الخاصة بالترخيص عن كامل المشروع .

ويصدر الترخيص وفقاً لأحد النموذجين المرافقين لهذا القرار حسب الأحوال .

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمناً تحديد المدة التى يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .

وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تبت فى طلب الترخيص خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه .

وبالنسبة للحالات التى يلزم فيها الحصول على موافقة اللجنة المختصة بتوجيه استثمارات البناء تبدأ مدة الستين يوماً من تاريخ اخطارها بموافقة اللجنة .

وعلى الجهة المذكورة اعلان الطالب لاستيفاء ما لم يكن قد قدم من بيانات أو مستندات أو موافقات أو لادخال ما تراه من تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات وذلك وفقاً للاجراءات وفى المواعيد المنصوص عليها فى المادة (٦) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه .

ويكون البت فى طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربى والأجنبى وحالات تملك الأجانب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات .

ويكون البت فى الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض وتعديل الرسومات التى يمنح على أساسها الترخيص أو التعديلات البسيطة فى المبانى بما يتناول توسيعها أو زيادة مساحتها ، أو تجديد الترخيص خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات .

ويتولى المهندس المختص المرور على موقع البناء فإذا تبين له أن المرخص له نفذ أعمال المرحلة الأولى طبقاً لاشتراطات ورسومات الرخصة دون ذلك فى دفتر الأحوال ، ويجب أن تصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية خلال ثلاثة اسابيع من تاريخ قيام صاحب الشأن بالاخطار عن تمام استكمال أعمال المرحلة السابقة عليها أو من تاريخ مرور المهندس أيهما أقرب . ويسلم صاحب الشأن ايصالات بتاريخ تقديمه الاخطار المنوه عنه .

وعلى المرخص له تنفيذ الأعمال فى المدة المحددة بمراعاة أحكام

المادة ٩ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والمادة ٥٩ من هذه اللائحة .

ومع مراعاة الأحكام والمواعيد التى تحددها هاتان المادتان المذكورتين يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبانى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه .

## الفصل التاسع
## نظام سير العمل بلجان التظلمات واللجان الاستئنافية

**مادة ٦١ :** تنعقد لجان التظلمات مرة كل أسبوع على الأقل ، وكلما دعت الحاجة إلى ذلك .

وتنظر فى التظلمات بحسب ترتيب قيدها فى السجل المعد لذلك وتصدر قراراتها مسببة خلال المدة المنصوص عليها فى القانون .

**مادة ٦٢ :** تعلن قرارات البت فى التظلمات إلى ذوى الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فور صدورها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول .

**مادة ٦٣ :** تنعقد اللجان الاستئنافية مرة كل خمسة عشر يوماً على الأقل وكلما دعت الحاجة إلى ذلك .

وتنظر الاعتراضات بحسب ترتيب قيدها فى السجل المعد لذلك خلال المدة المنصوص عليها فى القانون .

**مادة ٦٤ :** تعلن قرارات اللجان الاستئنافية إلى ذوى الشأن والجهة الادارية المختصة لشئون التنظيم فور صدورها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول .

**مادة ٦٥ :** إذا تعذر اعلان ذوى الشأن بالقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكام هذا القرار لأى سبب تودع نسخة من القرار بمقر المجلس المحلى المختص وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ،

كما تلصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة .

ويتبع هذا الاجراء بالنسبة إلى القرارات التى تصدر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ويتعذر ابلاغها إلى ذوى الشأن .

## الفصل العاشر
## التجاوز عن بعض المخالفات والاعفاء من كل أو بعض الأحكام

**مادة ٦٦** : ملغاة بقرار وزير التعمير والاسكان رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

**مادة ٦٧** : تنعقد لجنة الاعفاءات بدعوة من مقررها كما استجدت حالة من الحالات التى تقضى العرض عليها .

ويجوز لوزير الاسكان والتعمير دعوة اللجنة إلى الاجتماع كلما رأى ضرورة لذلك .

**مادة ٦٨** : تضع لجنة الاعفاءات القواعد الفنية التى تسير عليها فى أعمالها وتشكل لها أمانة تضم عناصر من ذوى الكفاية فى النواحى الفنية والقانونية والادارية تتولى اعداد جدول أعمال اللجنة والقيام بالدراسات اللازمة لتهيئة الموضوعات للعرض على اللجنة .

ويصدر بتشكيل الأمانة قرار من المقرر بموافقة اللجنة .

**مادة ٦٩** : تعرض قرارات اللجنة على وزير الاسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بقرار مسبب .

ويجوز للوزير أن يعيد عرض الموضوع على اللجنة فى ضوء ما يراه من ملاحظات .

**مادة ٧٠** : مستبدلة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

فى تطبيق حكم المادتين ٢٩ ، ٣١ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء يقصد بالمجلس الشعبى المحلى المختص ما يلى :

المحافظات ذات المدينة الواحدة :

**١- محافظات مقسمة إلى أحياء :**

يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للحي المختص متضمناً موافقة رئيس الحي والمجلس الشعبي المحلي للمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض من أي منهم خلال المدة القانونية .

**٢- محافظات غير مقسمة إلى أحياء :**

يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للمحافظة متضمناً موافقة المحافظ أو عدم الاعتراض منه عليه خلال المدة القانونية .

**٣- المدن المقسمة إلى أحياء بالمحافظات الاقليمية :**

يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للحي متضمناً موافقة رئيس الحي والمجلس الشعبي المحلي للمدينة والمجلس الشعبي المحلي للمحافظة أو عدم الاعتراض عليه من أي منهم خلال المدة القانونية .

**٤- المحافظات الاقليمية :**

**المدن :** يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للمدينة المختصة متضمناً موافقة رئيس المدينة والمجلس الشعبي المحلي وللمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض من أيهم خلال المدة القانونية .

وفي جميع الأحوال يجب أن يكون اقتراح المجلس الشعبي المحلي في شأن الاعفاء تفصيلياً ومسبباً .

**مادة ٧١ :** مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ بعد أن كانت قد ألغيت بالقرار ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ .

لا يجوز اقامة أي بناء على طريق عاماً كان أو خاصاً يقل عرضه عن ستة أمتار وإلا وجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار ، على أن يحدد ارتفاع واجهة البناء والبروزات المسموح بها في هذه الواجهة - طبقاً لأحكام هذه المادة- باعتبارها واقعة على طريق بعرض ستة أمتار ، ولا يسمح باقامة أية منشآت على مساحة الارتداد المشار إليه .

ويجب أن تتوافر فى الأبنية الاشتراطات الواردة فى البنود التالية :

١- يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبىّ الطريق عاماً كان أو خاصاً ألا يزيد الارتفاع الكلى للبناء على مثل وربع مثل البعد ما بين حدىّ الطريق إذا كانا متوازيين ، وبشرط ألا يزيد الارتفاع على ٣٠ متراً وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاساً من منسوب سطح الرصيف إن وجد وإلا فمن منسوب سطح محور الطريق .

وإذا كان حدا الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مثل وربع مثل المسافة المتوسطة بين حدىّ الطريق أمام البناء وعمودياً عليه .

٣- إذا كان البناء يقع عند تلاقى طريقين متعامدين يختلف عرضاهما ، جاز أن يصل ارتفاع البناء المطل على أقل الطريقين عرضاً إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضاً وذلك فى حدود طول من البناء مساوٍ لعرض الطريق الأوسع مقيساً من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضاً مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع ، ويشترط ألا يزيد على خمسة وعشرين متراً وألا تقل المسافة بين محور الطريق الأصغر وبين حد البناء عن ثمن ارتفاع البناء المطل عليه ، فإذا قلت المسافة المذكورة عن هذا القدر جاز الارتداد بالبناء بمقدار الفرق على أن يبدأ هذا الارتداد بعد الارتفاع القانونى المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق الأصغر ، ويعفى من الارتداد المشار إليه ناصية البناء على الطريق الأصغر بطول ١٢ متر مقيساً من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضاً .

وإذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضه عند البناء عن العرض الوارد فى المرسوم أو القرار المقرر لخطوط تنظيمية وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة متى كان قد بدء فى اتخاذ اجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم وإلا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم .

٣- يجوز للمجلس الشعبى المحلى المختص بقرار يصدر منه أن يقسم المدينة من حيث ارتفاع المبانى بها كما يلى :

**الفئة الأولى** : لا يزيد الارتفاع الكلى للبناء فيها على مثل وربع مثل البعد ما بين حدىّ الطريق .

**الفئة الثانية** : لا يزيد الارتفاع الكلى للبناء فيها على مثل البعد ما بين حدىّ الطريق .

**الفئة الثالثة** : لا يزيد الارتفاع الكلى للبناء فيها على ثلاثة أرباع البعد ما بين حدىّ الطريق .

ويجوز للمجلس الشعبى المحلى المختص بقرار يصدره أن يلزم طالب البناء بألا تتجاوز الكثافة البنائية ما يأتى :

أ- ٦ (ستة) فى مناطق الفئة الأولى المشار إليها .

ب- ٤ (أربعة) فى مناطق الفئة الثانية المشار إليها .

جـ- ٢ (اثنين) فى مناطق الفئة الثالثة المشار إليها .

وفى جميع الحالات المنصوص عليها فى هذه المادة يجب ألا يجاوز ارتفاع البناء مرة وربع عرض الشارع بحد أقصى ٣٠ متراً .

٤- يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة فى القواعد السابقة بالنسبة لآبار السلالم أو غرف آلات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بمقدار خمسة أمتار وبمقدار متر واحد للدراوى والأغراض الزخرفية على أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض .

ويصرح فى دور العبادة والمبانى العامة بمجاوزة الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمآذن وذلك بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص .

٥- لا يجوز عمل بروز فى واجهات المبانى المقامة على حافة الطريق عاماً كان أو خاصاً إلا طبقاً للشروط والأوضاع الآتية :

أ- يجوز فى المبانى المقامة على خط التنظيم فى الطرق المعتمدة وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة أو غير المقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفل أو اكتاف أى مبنى بمقدار لا يزيد على ٧ سم بشرط الا يتجاوز ارتفاع السفل أو الأكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف .

ب- يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون فى الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم فى الشوارع التى عرضها من ٨ إلى ١٠ متر وعلى ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار .

جـ- يجب فى المبانى المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طروفية الرصيف أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار .

د- لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز البلكونات المكشوفة ١٠٪ والأبراج ٥٪ من عرض الطريق ولا يتجاوز البروز فى الحالتين ١,٢٥ متراً كما يجب أن يترك ١,٥٠ من حدود المبانى المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيها . وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتىّ مبنيين متجاوريين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز بها وبشرط ألا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة .

هـ- يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقاً لنص البند السابق أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح بعمل بلكونات أو أبراج بها وفى الواجهات المطلة على أفنية خارجية .

وينتهى العمل بالاشتراطات المنصوص عليها فى هذه المادة فى المدن التى يتم اعتماد التخطيط التفصيلى لها متضمناً الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية .

# الباب الثالث
# الأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية
## الفصل الأول
## مصطلحات وتعاريف

**مادة ٧٢ :** التعاريف للمصطلحات المستعملة فى تطبيق هذا الباب هى :

**دورات المياه :** الغرفة المخصصة للتخلص من الفضلات الآدمية ويركب بها مرحاض ، وقد تشمل أيضاً على حوض لغسيل الأيدى ، ويكون الحد الأدنى لمساحتها متر مربع واحد وأقل مقاس لها ٠,٨٠ متراً .

**الحمام :** الغرفة المخصصة للاستحمام . يركب به حوض لغسيل الأيدى ، ودش وبالوعة لتصريف المياه ، وقد يركب به وعاء لاستحمام (حوض حمام – حوض دش) وقد يشتمل أيضاً على مرحاض وحوض تشطيف (بيديه) ويكون الحد الأدنى لمساحة الحمام ,٢ متر وأقل مقاس له ١,٢٠ متراً .

**المطبخ :** الغرفة المخصصة لاعداد وطهى الطعام ، ويركب به حوض لغسيل الأوانى ورف جانبى ، وقد يستعمل أيضاً لتناول الطعام ، ويكون الحد الأدنى لمساحة المطبخ ٣,٠ متر مربع وأقل مقاس له ١,٥٠ متراً ، وله شباك على حائط خارجى للتهوية والانارة .

**الأجهزة الصحية :** تشتمل جميع الأدوات والأجهزة التى تستعمل او تصرف المياه المستعملة من أنابيب المياه النقية من أحواض وخلافه . وكذا سوائل الفضلات والمخالفات السائلة من المراحيض والمباول وغيرها .

**التركيبات الصحية :** تشمل الأجهزة الصحية وأنابيب توزيع المياه المستعملة فى مختلف الأغراض وملحقاتها من حنفيات ومحابس وصمامات وخلاطات وخلافه وكذا أنابيب صرف الفضلات الآدمية والمياه المستعملة من أنابيب صرف المياه والفضلات والتهوية وخلافه .

وكذا الأنابيب الأفقية بما فى ذلك جميع التوصيلات الداخلية وملحقاتها وذلك فى حدود المبنى .

**أنبوبة التغذية بالمياه :** أنبوبة امداد المبنى بالمياه .

**المصد (سيفون الحجز) :** إحدى التركيبات التى تتصل بالأجهزة الصحية بغرض اقامة حاجز مائى بارتفاع مناسب يسمح بمرور المياه من الأجهزة الصحية إلى أنابيب صرف المياه أو الفضلات ويمنع نفاذ الحشرات والروائح والغازات المتكونة فى داخل أنابيب الصرف وتركيباتها إلى داخل المبنى .

**الحاجز المائى :** ارتفاع عامود المياه المحجوز بين انحنائى المصعد .

**الأنبوبة الرأسية :** أنبوبة الصرف الرأسية التى تدخل ضمن أعمال الصرف مثل أنابيب صرف المياه أو الفضلات والمطر والتهوية .

**عامود صرف المياه :** الأنبوبة الرأسية التى تنقل المياه المستعملة من أى من الأجهزة الصحية خلال المراحيض والمباول وإلى أقرب مصب أرضى (جاليتراب) فى المبنى .

**عامود التهوية :** الأنبوبة الرأسية التى تتصل بالتركيبات الصحية والأنابيب المطلوب تهويتها ، وذلك بغرض منع ارتداد السوائل من أنابيب الصرف وتصريف الغازات والروائح الكريهة وموازنة الضغط الجوى بداخلها .

**أنبوبة صرف الأمطار :** انبوبة تخصص لصرف مياه الأمطار التى تتجمع على سطح المبنى المعرض لتلقى الأمطار .

**المداد الأفقى (للأجهزة الصحية) :** انبوبة أفقية لتوصيل الأجهزة الصحية الداخلية إلى العامود الرأسى أو أماكن تصريفها .

**المداد الأرضى :** الجزء من شبكة أنابيب الصرف الأفقية تحت الأرض وداخل حدود المبنى والذى يستقبل المتخلفات السائلة من عامود الصرف والمداد الأفقى لتوصيلها إلى حجرة التفتيش النهائية

قبل الصرف إلى أنبوبة المجارى العامة أو إلى أعمال التنفيذ الخاصة .

**حجرة التفتيش :** حجرة خاصة يتم تنفيذها فى مسار المداد الأرضى والغرض من بنائها الكشف عن أجزاء المداد وتسليكه واختبار سير السوائل به وتنظيفه وازالة ما قد يعوق سير الوسائل به وتوضع عند نهاية عامود صرف الفضلات ، وعند حدوث تغيير فى اتجاه خط المداد الأرضى وكذلك عند مواضع اتصال فرعين أو أكثر ، كما توضع على الخطوط المستقيمة بحيث لا يزيد البعد بين أى حجرتين من حجرات التفتيش على ٢٠,٠ متراً .

**المصعد الأرضى (الجاليتراب) :** مصد من الفخار الحجرى ذى الطلاء الملحى أو من الحديد الزهر يصب فيه عامود صرف المياه والعامود الذى يخصص لصرف مياه الأمطار ، وهو حلقة الاتصال بين هذه الأعمدة والمداد الأرضى .

**خزان التحليل :** حوض مصمت بمدخل ومخرج وله غطاء مناسب يتم فيه معالجة السوائل لفصل أكبر قدر من المواد الصلدة وتحليلها بالتخمير بواسطة البيكتريا اللاهوائية .

**أنبوبة صرف المبنى :** الأنبوبة التى تمد من حجرة التفتيش النهائية إلى أنبوبة الصرف العمومية أو وحدات المعالجة الخاصة . وقد تكون هذه الأنبوبة من الفخار ذى الطلاء الملحى المزجج أو من الحديد الزهر أو ما يماثلها .

**المخلفات السائلة :** مخلفات الفضلات المنزلية السائلة وغيرها (المخلفات الصناعية) .

**الحمأة :** المواد الناتجة من عملية ترسيب سوائل الفضلات المنزلية او السوائل المتخلفة ، وتشمل على نسبة كبيرة من المواد العضوية وغيرها من الكائنات الحية الدقيقة .

**السيب :** هى السوائل التى تخرج من وحدات المعالجة .

**حجرة التوزيع :** غرفة الغرض منها توزيع منتظم للسيب الخارج من خزان التحليل على أنابيب الصرف الجوفى .

**المبنى المنعزل :** المبنى أو المنشأ الذى لا يوجد بالطرق القريبة منه أو التى يطل عليها هذا المبنى أو المنشأة شبكة لأنابيب المجارى العامة لمسافة ٣٠ متراً ، أو أكثر من أقرب نقطة فى موقع المبنى .

**شبكة المجارى (الصرف الصحى) :** كافة الأعمال المتعلقة بتجميع المخلفات السائلة من شبكات الأنابيب وأجهزة تجميع وروافع وغيرها .

## الفصل الثانى
## أحكام عامة

**مادة ٧٣ :** تزود كل وحدة سكنية مستقلة بدورة مياه خاصة تشتمل على مرحاض وحوض على الأقل .

**مادة ٧٤ :** يراعى فى تحديد مواقع الأجهزة الصحية بدورة المياه عدم اعاقة الحركة وتعارض موقعها مع وظائف الشبابيك والأبواب وغيرها .

**مادة ٧٥ :** يراعى الاستعانة بالاضاءة الصناعية بدورات المياه والمطابخ والحمامات خاصة فى حالة عدم كفاية الاضاءة الطبيعية المناسبة فيها .

**مادة ٧٦ :** تغطى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ بطبقة من مادة عازلة للمياه لمنع تسرب المياه ويفضل أن تعمل من طبقتين متعامدتين ، وترفع على الحوائط الجانبية بمقدار ٢٠٠ ملليمتر أعلى مستوى الأرضية .

**مادة ٧٧ :** تغطى الأرضيات بمادة صلدة لا تمتص المياه ويسهل غسيلها وتنظيفها دون اتلافها مثل البلاط السيراميك أو البلاط الأسمنتى أو الرخام أو ما يماثله ويفضل عمل وزرة من نوع بلاط الأرضية بارتفاع لا يقل عن ١١٠ مم .

**مادة ٧٨ :** يراعى تغطية حوائط الدورة أعلى الأرضية بارتفاع نحو ١,٥٠ متراً بمادة مصقولة مانعة للمياه والرطوبة مثل البياض

الأسمنتى المخدوم جيداً ودهانها بالبوية أو تكسيتها بترابيع القيشانى أو الرخام أو البياض الأسمنتى المطعم بكسيرات الرخام (موزايكو) أو ما يماثلها .

مادة ٧٩ : يراعى عند البناء تخفيض منسوب البلاطة الخرسانية الأرضية للدورات عن منسوب بلاطة الدور بالقدر الذى يسمح بعدم ظهور التركيبات بأسقف الأدوار السفلية .

ويتم ملء الفراغات الناتجة من تخفيض المنسوب بمادة خفيفة الوزن (حجز الجلخ أو الخفاف) .

مادة ٨٠ : لا يجوز أن تفتح دورة المياه مباشرة على غرفة من غرف المعيشة أو المطبخ أو أن تكون متصلة بمكان حفظ المواد الغذائية ويستثنى من ذلك دورات المياه والحمامات الخاصة الملحقة بغرف النوم .

مادة ٨١ : يتم فصل المراحيض المتجاورة فى دورة مياه واحدة بقواطيع لا يقل ارتفاعها عن ١,٨٠ متر من الأرضية ، كما يلزم تركيب قواطيع من الرخام أو أى مادة أخرى مماثلة بين كل مبولة وأخرى فى مجموعات المباول .

ويراعى فصل دورة المياه المخصصة للاناث عن دورة المياه المخصصة للذكور فصلاً تاماً ويزود كل مرحاض بباب بارتفاع مناسب .

مادة ٨٢ : يراعى فى حالة تركيب حنفيات على أحواض مجموعة أن لا تقل المسافة بين كل حنفية وأخرى عن ٤٥٠ مم .

مادة ٨٣ : يركب أعلى الأحواض تكسية من البلاط القيشانى أو أية مادة أخرى مماثلة تكون مانعة لتسرب المياه بارتفاع نحو ٤٥٠ مم من حافته العليا وبطول الحوض ، وبالنسبة لأحواض المطابخ فيراعى أن تكون التكسية بطول الحوض والصفاية الملحقة وبنفس الارتفاع .

مادة ٨٤ : يراعى عند تركيب المباول الحوضية على الحائط أن يتراوح حافتها بين ٥٠٠ - ٦٠٠ مم من منسوب الأرض .

وفى حالة وجود مجموعات متجاورة من المباول فإنه يلزم الا تقل المسافة بين محورىّ كل مبولتين عن ٦٠٠ مم .

مـــادة ٨٥ : تكون تكسية الحوائط المحيطة بالمباول بالبلاط القيشانى أو ما يماثله من الأرضية حتى ٦٠٠ مم أعلى الحافة العليا للمبولة ولمسافة ١٥٠ مم من كلا الجانبين .

مـادة ٨٦ : لا يجوز وضع أجهزة صحية فى بدروم لا يسمح منسوب أرضيته بالصرف بالانحدار الطبيعى إلى المجارى العامة ، ما لم تستعمل وسائل إليه لرفع المخلفات تتفق مع القواعد المقررة .

## الفصل الثالث
## الأجهزة الصحية والتركيبات

مادة ٨٧ : يتم تجهيز كل مبنى بتركيبات وأجهزة صحية داخلية تكفل بطريقة فعالة صرف المياه الملحقة ومياه الأمطار .

مـادة ٨٨ : تكون جميع الأجهزة الصحية من مادة صماء خالية من الشقوق والفجوات لا تمتص المياه ، سهلة التنظيف ، سطحها أملس ناعم مثل الصينى أو الفخار المطلى بالصينى أو الزهر المطلى بالرخام أى ما يماثلها وأن تتوافر فيها الشروط الخاصة بطريق التثبيت فى موقعها .

مـــادة ٨٩ : تكون الأجهزة والتركيبات الصحية مطابقة للمواصفات القياسية المصرية .

مـــادة ٩٠ : يراعى فى التركيبات الخاصة بأجهزة التبريد وتسخين المياه وطلمبات رفع المياه إلى الأدوار العليا وما شاكلها شروط الأمن والسلامة مع عدم حدوث اقلال أو اهتزازات عند تشغيلها ، وعدم زيادة الضغوط داخلها للدرجة التى تؤدى إلى انفجار الأنابيب والأجهزة ، ويراعى عند تثبيت هذه التركيبات والأجهزة عدم حدوث أضرار بالمبنى .

مادة ٩١ : يتم تركيب الأجهزة الصحية بالمبنى وتوصيلاتها مع

أعمدة صرف المياه وأعمدة المتخلفات وأعمدة التهوية وتنفيذ اللحامات المختلفة وكذا تركيب مدادات الصرف الأفقية والمدادات الأرضية طبقاً للأصول الفنية للتنفيذ وللجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تتأكد من سلامة التركيب ، ولها أن تطلب اجراء التجارب والاختبارات اللازمة للتثبت من ذلك .

**مادة ٩٢ :** يكون لكل مرحاض ومبولة وحوض تشطيف (بيديه) وحوض الغسيل ومصد الأرضية وما أشبه ذلك حاجز مائى .

**مادة ٩٣ :** تكون المصدات من النوع ذى التنظيف الذاتى وأن تتوافر فيها الشروط الآتية :

- يكون ارتفاع الحاجز المائى مناسباً بحيث لا يقل عن ٥٠ مم ولا يزيد على ١٠ مم .
- تمر فيه المياه والسوائل المتخلفة بسهولة وأن يكون مانعاً لمرور الغازات سواء أثناء مرور الوسائل المتخلفة أو فى حالة عدم المرور .
- يكون من مادة مناسبة وله فتحة أو أبواب كشف لا تسمح بتسرب الغازات أو السوائل خلالها .
- يتناسب قطره من مخرج الجهاز .
- يكون السطح الداخلى ناعماً أملس لا يسمح بتراكم المواد العالقة .

**مادة ٩٤ :** يزود كل من المرحاض والمبولة وما يماثلها بصندوق طرد مناسبة ذو سعة كافية ويركب طبقاً للأصول الفنية المتبعة وذلك بهدف تنظيفها بطريقة فعالة ويجوز الاستعاضة عن صندوق الطرد بأية وسيلة أخرى توافق عليها الجهة المختصة (صمامات الدفق) .

**مادة ٩٥ :** تصرف الأجهزة الصحية بالأدوار (مرحاض - حوض غسيل أيدى - حوض حمام) إلى أعمدة الصرف الرأسية أو التى تركب على سطح الحوائط الخارجية أو التى تركب داخل مجارى داخلية رأسية المقاسات المقررة ، ويكون لهذه الأعمدة الرأسية أبواب كشف مناسبة تسمح بسهولة التنظيف والتسليك والصيانة .

**مـادة ٩٦ :** يجب أن توافر فى أعمدة الصرف الرأسية للمياه والفضلات الشروط الآتية :

– أن تكون من الحديد الزهر أو الاسبستوس أو اللدائن أو ما يماثلها .

– أن تكون بكامل ارتفاعها بقطر مناسب وتكون تامة الاستقامة خالية من أى انحناء أو تغيير فى الاتجاه .

ويوضع فى نهاية الأعمدة الرأسية من أعلى غطاء (طنبوشة) من السلك أو المعدن .

**مـادة ٩٧ :** يكون تصريف المرحاض وما فى حكمه على عامود صرف الفضلات ولا يقل قطره الداخلى عن ١٠٠ مم ، لا يقل عن قطر اى أنبوبة أخرى تتصل به ، وفى حالة اتصال العامود بالمداد مباشرة يكون ذلك بواسطة كوع خاص له فتحة بباب التفتيش .

**مـادة ٩٨ :** يكون تصريف حوض الحمام وغسيل الأيدى والأوانى وبالوعة الأرضية وما فى حكمها على عامود صرف المياه ولا يقل قطره الداخلى عن ٧٥ مم ويكون اتصال العامود بالمداد الأرضى عن طريق مصدر أرضى .

**مادة ٩٩ :** يتم تهوية مصدر المرحاض بواسطة عامود تهوية لا يقل قطره الداخلى عن ٥٠ مم ويرتفع عامود التهوية أعلا المبنى بمقدار متر واحد على الأقل .

**مـادة ١٠٠ :** تثبت الأعمدة الرأسية بالحائط بواسطة قفزة من الحديد المطروق قابل للفك عند اللزوم وتثبت فى الحائط بمونة الأسمنت والرمل . وفى حالة استعمال مشتركات لهذه الأعمدة لا يجوز استعمال مشترك حاد الزاوية بل يكون بميل مناسب فى اتجاه الأنابيب .

**مادة ١٠١ :** فى حالة مرور أعمدة صرف المياه والفضلات داخل المبانى المقفلة يراعى أن تعلق بالسقف أو الحائط بواسطة أقفزة أو

علاقات توضع عند كل لحام وأن تميل بميل مناسب فى حالة مرورها أفقياً لسهولة الصرف .

ولا يجوز مرور أجزاء هذه الأعمدة داخل الأجهزة المقفلة من المبنى إلا إذا عزلت الأنابيب بوضعها داخل جراب محكم من مادة خرسانية أو أية مادة أخرى تحقق ذات الغرض ، ويكون له فتحة مناسبة ليتيسر القيام بالاصلاحات اللازمة .

ولا يجوز مرور هذه الأعمدة أو أجزائها فى الأماكن التى يخشى عليها من التلوث مثل المطابخ .

**مادة ١٠٢ :** توضع المدادات الأرضية تحت سطح الأرض لتوصيل السوائل المتخلفة من المبنى إلى المجارى العامة أو التنقية الخاصة ويراعى فيها توافر الشروط الآتية :

١- تكون الأنابيب من الفخار الحجرى ذو الطلاء الملحى تامة الحريق أو من أية مادة أخرى مماثلة معتمدة .

٢- تكون كاملة الاستدارة سليمة مستقيمة الاتجاه منتظمة التخانة والقطر وخالية من الشروخ والعيوب .

٣- تكون بتخانة وقطر كاف حسب مقتضيات كل حالة وطبقاً للتعليمات المقررة .

٤- تتحمل بعد تركيبها عامود من الماء لا يقل ارتفاعه عن متر واحد لمدة لا تقل عن ١٥ دقيقة .

٥- توضع على فراشة من الخرسانة السمنتية ويلف حولها بالخرسانة بتخانة مناسبة .

٦- توضع بانحدار منتظم يتناسب مع أقطار الأنابيب المستعملة على أن يكون معدل الانحدار فى حدود ١ : (ق = قطر الأنبوبة بالمليمتر) على أنه فى حالة عدم امكان اعطاء المداد الانحدار المناسب يلزم عمل (مصد دفق) ذاتى عند رأس المداد القليل الانحدار تتراوح سعته ما بين ١٥٠ - ٢٥٠ لتر ويتدفق مرتين على الأقل كل ٢٤ ساعة .

٧- يراعى عند مرور مدادات أرضية تحت المبانى أن تكون من الحديد الزهر بتخانة لا تقل عن ٦مم مع لفها بالخرسانة ، ويبدأ المد وينتهى بغرفة تفتيش ، وعند مرور المداد تحت حائط يلزم وقايته بحيث لا ترتكز مبانى الحائط على المداد .

٨- تكون اللحامات والوصلات محكمة لا تسمح بتسرب السوائل والغازات ومطابقة لشروط التنفيذ المقررة .

## الفصل الرابع

## حجرة التفتيش ومصد الأرضية

**مادة ١٠٣ :** تقام حجرة التفتيش منفصلة عن حوائط المبنى على أن تبنى على فرشة من الخرسانة السمنتية بتخانة تتناسب لا تقل عن ٣٠٠مم وتبنى بالطوب ومونة الأسمنت والرمل بتخانة مع عمق الغرفة (٢٥٠ - ٢٨٠مم) مع بياض حوائطها من الداخل ويجوز أن تبنى من الخرسانة وتغطى حجرة التفتيش بأغطية محكمة من الحديد الزهر خفية أو ثقيلة أو مزدوجة من الخرسانة المسلحة بحسب الأحوال .

**مادة ١٠٤ :** تبنى حجرة التفتيش فى المواقع الآتية :

١- عند نقطة تغيير اتجاه أو انحدار أو منسوب أو قطر أنبوبة الصرف .

٢- عند موقع اتصال أنبوبتىّ صرف أو اكثر .

٣- عند الطرفين المكشوفين لأنبوبة الصرف الأرضية التى تمر تحت المبانى .

٤- عند اتصال الأعمدة بالمدادات بالأرضية .

٥- عند نهاية أنبوبة الصرف الأفقية وقبل اتصالها بالأنبوبة العمومية أو الخزان .

**مادة ١٠٥ :** لا تزيد زوايا التقابل بين كل انبوبتين أفقيتين أو جزأين داخل حجرة التفتيش على ٤٥ درجة فى التقابلات ، بحيث لا تقل الزاوية بين كل مداد أو مجرى وبين مداد مخرج الحجرة عن ٩٠

درجة ، ويكون تغيير اتجاهات وتقابلات المدادات فى خطوط منحنية تتناسب فى وضعها مع اتجاهات حجرة التفتيش .

**مادة ١٠٦ :** يكون مصد الأرضية من الحديد الزهر أو الفخار الحجرى المطلى بالطلاء الملحى من الداخل والخارج ، ويكون بمقياس لا يقل عن ١٥٠ سم × ١٥٠ مم ، وتبنى حوله غرفة من الطوب والمونة السمنتية ويكون للمصد قاطع مائى لا يقل عن ٧٥ مم ويغطى مصد الأرضية بغطاء شبكى أو مقفل من الحديد الزهر .

## الفصل الخامس
## توصيل المياه

**مادة ١٠٧ :** تكون انابيب التغذية الرئيسية للمبنى والأنابيب الفرعية من الحديد الصلب المجلفن أو الاسبستوس الأسمنتى أو من اللدائن أو من أى مادة أخرى مماثلة معتمدة ، وتكون ذات قطر كاف يسمح بمرور المياه وضغط مناسب لاستهلاك عدد المنتفعين المقيمين أو المترددين على المبنى طبقاً للأسس المقررة من مرفق المياه .

**مادة ١٠٨ :** لا تكون مصادر الحصول على المياه المستخدمة لأغراض الشراب والاستخدام المنزلى معرضة بأى شكل من الأشكال لأخطار التلوث بأية مياه أخرى لا تتوفر فيها الشروط الصحية المقررة ، ولا يسمح بوجود أى اتصال أو تداخل بين الأنبوبة أو التوصيلة الناقلة لمياه الشرب وأى أنبوبة أو توصيلة أخرى ناقلة للمياه غير النقية .

**مادة ١٠٩ :** توضع الأنابيب المدفونة تحت الأرض على عمق يتفادى معه بقدر الامكان أخطار كسر الأنابيب نتيجة الأحمال الناشئة عن حركة المرور أو الاهتزازات وعند مد الأنابيب فى أراضى معرضة للهبوط او أراضى رخوة مكونة حديثاً يراعى أن تتخذ الاحتياطات الضرورية بالنسبة لاختيار نوع الأنابيب المستخدمة والتدعيم اللازمة بطول الأنابيب .

**مادة ١١٠ :** تكون الأنابيب مستقيمة كلما أمكن ذلك للتقليل من فاقد الاحتكاك وتكون خالية من الانحناءات التى تسمح بتجميع

الرواسب أو الهواء ، وتربط الأنابيب بعضها بالبعض بطريقة محكمة حسب أصول التنفيذ حتى تكون جميع أجزاء خط الأنابيب بعد تركيبها مانعاً للمياه تماماً ، وأن تطلى الأنابيب المركبة على الحوائط بوجهين بوية مانعة للصدأ أو ثلاثة أوجه بطلاء زيتى .

وتطلى الأنابيب التى تركب داخل الحائط أو تحت الأرض من الخارج وجه واحد من البيتومين المؤكسد على أن يكون ركوب لفات القماش العازل على بعضها البعض بحيث لا يقل عن ٧٠ سم ، ويكون القماش العازل من النوع المبرسل بوجه المخصص للف الأنابيب ثم يطلى القماس العازل الملفوف على الأنبوبة بوجه ثانٍ بمحلول البيتومين المؤكسد الساخن ثم يلف بطبقة ثانية من القماش العازل بنفس مواصفات الطبقة الأولى .

**مادة ١١١ :** يراعى فى خزانات المياه التى تقام أعلى البناء لتزويده بمياه الشرب الاشتراطات الآتية :

أ- ألا يقل ارتفاع أرضية الخزان عن ثلاثة أمتار من أعلى سطح الوحدات السكنية .

ب- ألا يترتب على تنفيذها أية أضرار بسلامة المبنى من الناحية الانشائية وأن يراعى فى تصميم المبنى الأخذ فى الاعتبار الأحمال الاضافية التى تنشأ من تجهيز المبنى فى حالتىّ الملء والتفريغ .

جـ- تتوافر فى خزان المياه خاصية عدم الرشح من جوانبه وقاعه أما السقف فيكون محكماً بحيث لا يسمح بدخول الأتربة والحشرات وغيرها من المواد الغريبة .

د- أن تكون أجهزة الخزان ومحابسه بحالة جيدة صالحة للاستعمال دواماً .

هـ- يكون ملء الخزان ذاتياً إذا توفر الضغط المناسب لوصول المياه إليه بالكمية المطلوبة ، أما الخزان الذى لا تصل إليه المياه بضغط الشركات العامة فيلزم تجهيزه بطلمبة رافعة ، وتحدد سعة الصهريج على أساس ثلث الاستهلاك اليومى للوحدات المقررة تغذيتها منه مع الأخذ فى الاعتبار احتياجات الحريق لكل مبنى .

أما فى حالة عدم توفر الضغط المناسب نهاراً وتوفره ليلاً ولامكان تغذية المبنى بدون استخدام الطلمبة الرافعة ، تحدد سعة الصهريج بما يعادل الاستهلاك اليومى للوحدات المستفيدة من الصهريج فى المبنى .

و- يتم تنفيذ خزان المياه من الخرسانة العادية المسلحة أو المبانى أو الصاج أو من أية مادة أخرى مماثلة غير قابلة للصدأ أو التآكل أو نفاذ السوائل وفى حالة بنائه من الخرسانة أو المبانى فيلزم تكسية جوانبه من مادة ملساء توافق عليها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

وإذا كان خزان المياه من الصاج المجلفن فيدهن من الخارج وجهين ببوية مانعة للصدأ وثلاثة أوجه بالبوية الزيتية .

ز- يزود كل صهريج بعوامة بقطر مناسب مجهزة بصمام أعلى أنبوبة الملء الداخلة إلى الخزان لمنع ارتفاع منسوب المياه فى الخزان عن الحد المقرر .

كما يراعى أن يزود كل خزان بماسورة لتغذية المبنى بقطر يماثل قطر أنبوبة التغذية ولا يقل ارتفاع مدخلها فوق قاع الخزان عن ١٠٠مم .

حـ- يجهز الخزان بأنبوبة فائض يزيد قطرها على قطر أنبوبة الملء وتركب هذه الأنبوبة على مستوى يعلو منسوب سطح المياه داخل الخزان ، ويجب أن تتصل أنبوبة الفائض اتصالاً مباشراً بنقطة تصريف مناسبة كعامود المطر مثلاً وأى عامود آخر .

ط- يزود كل خزان بأنبوبة أو أكثر لتهوية تتصل بالهواء الجوى مخترقة سقف الخزان وتنتهى بكوع مقلوب لموازنة الضغط الجوى داخل الخزان ويركب على الكوع شبكة سلك لمنع دخول الحشرات والمواد الغريبة .

ى- يتم تجهيز الخزان بأنبوبة غسيل بقطر مناسب يتراوح بين ٣٥ مم إلى ١٠٠ مم حسب سعة الخزان .

ك- يزود خزان المياه الذى يزيد ارتفاعه على ١٢٠ متر بسلم خارجى للوصل إلى سطحه وفى حالة وجود سلالم داخلية فتكون من

الحديد المجلفن أو من مادة مناسبة غير سامة ، ويمكن استعمال سلالم خشبية متحركة للنزول إلى قاع الخزان من الداخل .

ل- يتم تطهير خزان المياه بين وقت وآخر وذلك بغسله وتصريف المياه ثم ملئه بمحلول الكلور المحتوى على ٢٠٠ جزء فى المليون لمدة ساعتين ثم يتم تفريغه وإعادة غسيله قبل بدء التشغيل .

## الفصل السادس
## أعمال الصرف الصحى

**مادة ١١٢ :** تصرف المخلفات السائلة الخاصة بالمبانى المنعزلة إلى خزان تحليل على أن تصرف السوائل الفائضة عن الخزان إلى خنادق امتصاص أو خنادق صرف أو بئر ارتوازى وغير ذلك بحسب طبيعة تربة موقع المبنى .

**مادة ١١٣ :** يجوز فى المواقع ذات التربة الصخرية أو غير المسامية أن تصرف المخلفات السائلة للمبنى ويزود بفتحة كشف أو أكثر بأبعاد لا تقل عن ٦٠٠ × ٦٠٠ مم يسهل الوصول إليها لكسح محتويات الخزان ، ويجوز أن تكون فتحة الكشف خارج المبنى أو فى الطريق ملاصقة لحائط المبنى .

**مادة ١١٤ :** يجب أن يتوافر فى خزان التحليل الشروط الآتية :

١- أن يكون ذا سعة كافية لاستيعاب كمية السوائل المستعملة لمدة ٢٤ ساعة فى المبانى السكنية ، ولمدة ١٢ ساعة فى المبانى العامة والمحال بأنواعها بالاضافة إلى ترك حيز لخزان الحمأة يعادل ٥٠٪ من حجم السائل بالخزان ، وكمية السوائل المستعملة على أساس معدلات استهلاك المياه للفرد فى اليوم حسب القواعد المقررة .

ويزود مدخل الخزان ومخرجه بمشترك من الفخار الحجرى ذى الطلاء الملحى أو الحديد الزهر أو ما يماثله بقطر ١٢٥ مم ويجوز الاستعاضة عنه بحاجز من مادة مناسبة فى مواجهة المدخل أو المخرج على أن يكون ساقطاً تحت سطح السائل بحوالى ٣٠٪ من عمق

السائل ، وأن يكون منسوب قاع أنبوبة المخرج أوطى من منسوب قاع أنبوبة المدخل بمقدار ٥٠ مم على الأقل .

٢- الا تقل سعة الخزان عن ٢,٠٠ متر مكعب ولا تزيد عن ٣٠,٠ متر مكعباً فإذا زاد الصرف عن ٣٠,٠ متراً مكعباً فيعمل اكثر من خزان واحد من هذا الطراز .

٣- أن يقام فى مكان مكشوف بحيث لا يترتب على وجوده اية أضرار بمنشآت المبنى .

٤- الا يقل ارتفاع السائل بالخزان عند المخرج عن ١,٢٠ متر ولا يزيد عن ٣٠,٠ متراً ويحسن أن تعمل ارضية الخزان بميل مناسب نحو المدخل .

٥- أن يكون لكل خزان حجرتان تفتيش للمدخل والمخرج على أن تعمل حجرة تفتيش المدخل كغرفة ترسيب مبدئية .

٦- أن يعمل بسقف الخزان فتحات كافية للكشف بمقاس ٦٠٠ × ٦٠٠ مم على الأقل ، وتزود هذه الفتحات بغطاءات محكمة من الحديد الزهر أو الخرسانة على أن يتم الكشف على الخزان وكسحه دورياً عندما يزيد ارتفاع الحمأة والخبث على ٥٠٠ مم فوق قاع الخزان .

٧- أن يتم بناء الخزان فوق فرشة من الخرسانة العادية أو المسلحة بتخانة مناسبة ويكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة بتخانة لا يقل عن ١٥٠ مم ، وأن تقام جوانبه من الخرسانة العادية أو المسلحة أو الطوب أو الأسمنت بتخانة مناسبة مع بياضه من الداخل بمونة الأسمنت والرمل أو يماثلها على أن تخدم جيداً مع تزويده بالطبقات العازلة للمياه للقاع والجوانب وأجزائه الموجودة تحت منسوب مياه الرشح وتسند الطبقات العازلة للمياه الراسية من الخارج بالمبانى بتخانة ٦٠ مم ومونة الأسمنت والرمل على أن تعلو بمقدار ١٥٠ مم فوق أعلى منسوب المياه المرشح .

٨- إذا كان الخزان مكوناً من اكثر من شقة واحدة فيجب الا يزيد عدد الشقق على ثلاثة ولا يقل حجم الشقة الأولى عن ٥٠ ٪ من حجم

الخزان وتوزع عدد الشقق بالتساوى على الحجم المتبقى من الخزان ، ولا يسمح بانتقال السوائل من شقة إلى أخرى إلا عن طريق مجموعتين على الأقل يتكونان من مشتركين متقابلين على شكل حرف H بقطر لا يقل عن ١٥٠ مم وتكون المسافة بين كل مجموعة وأخرى بما يعادل نصف عرض الخزان ، وبحيث لا يقل سقوط مخارج المشتركات عن ٤٠٠ مم تحت سطح السائل ، ويجوز الاستعاضة عن هذه المشتركات بعمل فتحة طولية لخروج السائل من شقة إلى أخرى تكون بعرض الخزان وبارتفاع ٢٠٠ مم ويكون أعلاها تحت سطح السائل بالخزان بمقدار ٤٠٠ مم .

**مادة ١١٥ :** فى حالة صرف سوائل خزان التحليل إلى خنادق الامتصاص عن طريق أنابيب غير ملحومة الوصلات يراعى توافر الاشتراطات الآتية :

١- أن تكون التربة مسامية قابلة لامتصاص السوائل وتكون مناسيب المياه الجوفية على عمق مناسب من سطح التربة يسمح بالصرف .

٢- أن تصرف سوائل خزان التحليل إلى غرفة لتوزيع السوائل أو غرفة مزودة بمصد ذى دفق ذاتى بما يسمح بتوزيع السائل على خنادق الامتصاص .

٣- أن تنقل السوائل من الخزان إلى غرفة التوزيع بواسطة أنابيب ملحومة الوصلات يتم تركيبها وفقاً لشروط التنفيذ المقررة وبحيث يكون منسوب قاع غرفة التوزيع فى منسوب قاع أنبوبة الصرف الجوفى الخارجة من غرفة التوزيع .

٤- أن تكون خنادق الصرف الخارجة من غرفة التوزيع من أنابيب ذات رأس وذيل أو أنابيب مستوية غير ملحومة الوصلات ، على أن تترك مسافة لا تزيد على ١٠ مم بين كل أنبوبة وأخرى ، وفى حالة استعمال أنابيب مستوية الأطراف يغطى النصف العلوى من هذه الفواصل بطبقة من قماش الجوت العازل أو أى مادة تمنع تسرب الأتربة إلى داخل الأنابيب ، وفى جميع الأحوال تحاط الأنابيب بطبقة من الزلط

على ألا تقل تخانة هذه الطبقة أسفل الأنبوبة عن ١٥٠ مم وأعلاها عن ٥٠ مم .

٥- أن تكون ميول أنابيب الصرف الجوفى بانحدار يتراوح بين ٣ مم إلى ٥ مم فى المتر .

**مادة ١١٦ :** يراعى توافر الاشتراطات الآتية فى حالة الصرف إلى خندق تصريف :

١- تكون التربة مسامية قابلة لامتصاص السوائل وتكون مناسيب المياه الجوفية على عمق مناسب من سطح التربة يسمح بالصرف .

٢- تنشأ حوائط الخندق الجانبية من المبانى بالأحجار الجيرية على الناشف أو الطوب مع تخليق فتحات (شنايش) بالحوائط تسمح بالصرف من خلالها ، على أن لا تقل تخانة المبانى بالأحجار عن ٥٠٠ مم وتخانة المبانى بالطوب عن ٣٥٠ مم ، كما لا يجوز أن يقل عرض الخندق عن ٥٠٠ مم وأن يترك بدون قاع .

٣- يغطى الخندق بسقف من بلاطات الخرسانة المسلح بتخانة لا تقل عن ١٥٠ مم أو من العقود بالأحجار ، ويعمل به فتحات كافية للتفتيش على مسافات مناسبة .

٤- لا يزيد ارتفاع الخندق عن ٢,٠٠ متر ويعمل بقاعة الانحدار المناسب الذى يسمح باندفاع السوائل حتى نهايته بالانحدار الطبيعى .

٥- يتم تهوية الخندق بطريقة مناسبة .

٦- يحدد طوله على أساس مسطحات الامتصاص طبقاً لطبيعة التربة ومعدلات الامتصاص .

ويجوز أن يملأ الخندق بالزلط وبالبازلت أو أية مادة مماثلة لنصف عمقه ويكامل طوله أو فى جزء من طوله .

**مادة ١١٧ :** يراعى توافر الاشتراطات الآتية فى حالة الصرف إلى بيارة التصريف :

١- يتم تنفيذ البيارة بقطر يتراوح ما بين ١,٠٠ متر إلى٣,٠٠ متر

وتكون بدون قاع على أن تبنى حوائطها بالطوب أو الأحجار الجيرية أو الخرسانة العادية أو المسلحة بتخانة مناسبة .

٢- تسمح المسافة بين دخول السوائل إلى البيارة وأعلى منسوب لمياه الرشح لصرف كمية المتخلفات السائلة اليومية .

٣- فى حالة انشاء أكثر من بيارة لا تقل المسافة بين كل بيارة وأخرى عن ثالثة أمثال قطر البيارة الأكبر .

٤- لا تقل المسافة بين البيارة وأساسات المبنى عن ٦,٠٠ متر ويجوز تقليل هذه المسافة إلى النصف إذا انشأت حوائط البيارة أو عزلت بمادة لا تسمح بتسرب السوائل من جدرانها حتى منسوب منخفض عن منسوب الأساس بمتر واحد .

٥- يغطى السقف من الخرسانة المسلحة به فتحة مناسبة لا تقل عن ٦٠٠ × ٦٠٠ مم ومزودة بغطاء للتفتيش ، وتتم تهوية البيارة بأنبوبة قطر ١٠٠ مم .

**مـادة ١١٨ :** يجوز صرف السوائل المرشحة إلى آبار صرف عميقة (آبار الصرف الارتوازية وذلك فى حالة عدم وجود مجارى مائية قريبة يمكن الصرف عليها أو فى حالة عدم ظهور الطبقات الصالحة للصرف على أعماق قريبة من سطح الأرض) بحد أقصى ١٥ متراً ويراعى فى هذه الآبار الاشتراطات الآتية :

١- أن يتم التصريف إلى مرشح زلط ذى سعة كافية ويتكون من شقتين بطريقة تسمح بتنظيف كل شقة بدون تعطيل الأخرى .

٢- أن تنقل السوائل من المرشح إلى غرفة تجميع ذات سعة كافية تسمح بمدة مكث ٩٠ دقيقة بواسطة مشترك ويكون خروج السوائل عن طريق أنابيب مخرمة مكسوة بالسلك بالطول المناسب .

٣- ألا يقل قطر بئر الصرف العميق عن ٢٥٠ مم ويدق داخله أنبوبة أكبر منه فى القطر بمقدار ١٠٠ مم .

٤- أن تكون أنابيب البئر من الحديد الصلب المجلفن أو أية مادة أخرى مماثلة ذات جلب ، على أن يكون الجزء الأسفل منها من انابيب

مـخرمـة بطـول يتنـاسب مع مـساحـة الامـتصـاص ، ويكـون فى أسـفلهـا جلبة مـسدودة وتصل الأنابيب إلى الطـبقات الصـالحة لـلصرف وذلك من واقع الجسات التى تحدد عمق البئر .

٥- أن يملأ الـفـراغ بين الـقـاسـون وأنابـيب الـبئـر الارتـوازيـة بطـول الأنابيب المخرمة بزلط لا يزيد قطره عن واحد سنتى .

٦- أن تحاط الأنابيب غيـر المخرمة من البئر على طبقـة الزلط بطبقة من الأسـمنت اللبـانى بتخـانة لا تقل عـن ٢٥ مم حتى منـسوب الأرض أو بطول لا يقل عن ٥,٠٠ أمتار .

٧- أن يكـون خـزان التـحـليل والمـرشح والـغـرفة والـوصـلات بيـنهـا مـحكمة تماماً عند نفاذ مياه الرشح بداخلها .

٨- أن يزود المرشح بوسائل التهوية المناسبة .

٩- أن يـزود كل بئـر بالـتـوصـيـلات الـلازمـة لـغـسـلـه مـن الداخـل وتفريز الرواسب والتطهير وسحب المواد الرأسية .

**مادة ١١٩ :** فى حالة استخدام أية وسيـلة بديلة لصرف ومعالجة الـسـوائل المـتـعـلـقـة يراعـى أن يتـم وفـقـاً لـلأسـس والقـواعـد المقـررة مـع ضرورة توافر الشروط الآتية :

- لا ينشأ عن وسيلة الصرف طفح خارجى لسوائل المجارى .
- لا يترتب عنها تلوث مصادر المياه الجوفية .

**مـادة ١٢٠ :** يجـب مراعـاة توفـيـر المسـافـات التـى تقـررهـا وزارة الصحة بين أعمال الصرف الأفقية ومصادر المياه الجوفية .

# الباب الثالث
# الأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية

## الفصل السابع
## اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق

**مادة ١٢١ :** مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

تحـيل الجـهـة الادارية المخـتـصـة بـشـئـون الـتـخـطـيـط والـتـنـظـيم طـلب الـتـرخـيـص ومـرفـقـاتـه إلى ادارة الاطـفـاء المخـتـصـة لـدراسـتـه واعادتـه إليهـا

خلال أسبوع مشفوعاً بما ترى الالتزام به من اشتراطات لتأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، وذلك فى الحالات الآتية :

أ- إذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى يزيد على ٢٨ متراً من منسوب الشارع .

ب- إذا كانت مساحة المبنى تزيد على ٢٥٠٠ متر مربع وكان عدد طوابقه يزيد على طابق واحد .

جـ- إذا كانت مساحة المبنى تزيد على ٥٠٠٠ متر مربع حتى ولو كان مكوناً من طابق واحد فقط .

ولا يدخل البدروم فى عداد الطوابق المشار إليها فى البندين (ب ، جـ) .

د- إذا تعددت المبانى المطلوب الترخيص بها فى موقع يضمها سور واحد أو كانت الطرق التى تفصل بينها لا تنطبق عليها مواصفات الطريق العام .

هـ- المبانى ذات الطابع الخاص مثل المنشآت الصناعية والمسارح ومنشآت التخزين وكافة المنشآت ذات التجمعات .

**مادة ١١٢ :** مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

يجب أن يقسم أى بدروم تزيد مساحته على ١٠٠٠ متر مربع من الداخل بفواصل حريق رأسية لها مقاومة للحريق لمدة ساعة بحيث لا تزيد مساحة القسم الواحد على ١٠٠٠ متر مربع وذلك ما لم يكن البدروم مزوداً بالكامل بالاطفاء التلقائى .

ويشترط فى فاصل الحريق الآتى :

أ- أن يكون من مادة غير قابلة للاحتراق .

ب- أن يمتد تماماً إلى السقف الواقع فوقه وأن يكون متصلاً بالسقف وبالأرضية بكيفية لا تسمح بمرور نواتج الحريق .

جـ- جميع الفتحات بفواصل الحريق يجب أن تكون مزودة بأبواب مقاومة للحريق وذاتية الغلق ويجب ألا تزيد أبعاد أى فتحة على ٣,٧٠

متر فى الطول أو العرض ولا تزيد مساحتها على ١١ متراً مربعاً ولا يزيد مجموع عروض الفتحات عن $\frac{١}{٤٠}$ طول الحائط .

**مادة ١٢٣** : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

يجب فى المبنى الذى تزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ متراً من منسوب الشارع أن ييسر للأفراد الخروج إلى الطريق العام بواسطة سلمين على الأقل من منفذين منفصلين . ويسمح بأن يكون أحد السلمين سلم نجاة خارجى (سلم مكشوف) وذلك إذا لم يزد ارتفاع أرضية أعلى طابق على ٢٨ متراً ، فإذا زاد ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى على ٢٨ متراً وجب أن تتوافر فى كلا السلمين الاشتراطات المنصوص عليها فى الفصل الخاص بالسلالم من هذه اللائحة وفى هذه الحالة لا يعتبر سلم النجاة الخارجى فى حالة وجوده بديلاً عن السلم الثانى .

**مادة ١٢٤** : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

يجب الا تغلف جميع حوائط آبار السلالم وآبار المصاعد والمناور وكافة المساقط الرأسية سواء كانت للتهوية أو الاضاءة أو لأغراض الخدمات بمواد قابلة للاشتعال ، وأن تكون مقاومة للحريق .

**مادة ١٢٥** : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

لا يسمح بوجود سلم مكشوف غير مغلف إلا بالشروط الآتية :

أ- الا يكون السلم المكشوف من السلالم المنصوص عليها فى المادة ١٢٣ .

ب- الا يكون المبنى معداً للاستخدام كمستشفى أو كمبنى مقسم لشقق سكنية أو معداً لأغراض الصناعة أو التخزين .

جـ- الا يزيد عدد الطوابق التى يصل بينها السلم المكشوف على ثلاثة طوابق متتالية من المبنى بحيث يكون الطابق الأسفل منها هو الطابق الأرضى أو طابق البدروم الذى يقع مباشرة تحت الطابق الأرضى ويقصد بالطابق الأرضى الطابق الذى تقع به منافذ الخروج إلى الطريق العام .

**مادة ١٢٦ : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .**

يجب أن يزود أى سلم يصل بين طول المبنى ويستمر فى النزول بعد الطابق الأرضى إلى البدروم بحاجز عند منسوب الطابق الأرضى وبعلامات ارشادية بحيث يكون واضحاً لأى فرد أنه قد وصل إلى منسوب الطابق الأرضى الذى تقع به منافذ الخروج إلى الطريق العام بحيث لا يواصل النزول إلى البدروم إلا إذا كان يقصد ذلك فعلاً .

**مادة ١٢٧ : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .**

يراعى بالنسبة للمبانى التى لا تقع مداخلها على الشارع مباشرة الآتى :

أ- توفير مواطئ الاقتراب المناسبة لسيارات ومعدات الاطفاء بحيث تتحمل أثقال هذه السيارات والمعدات وبحيث تسمح من حيث اتساعها وتخطيطها بحركة هذه السيارات والمعدات وقيامها بالمناورات اللازمة .

ب- إذا كان الوصول إلى مدخل المبنى يستلزم المرور على طريق خاص أو كوبرى خاص تابع للمبنى أو لمجموعة مبانى مشتركة من ضمنها المبنى فيجب أن يصمم هذا الطريق أو هذا الكوبرى بحيث يتحمل حركة أثقل سيارة أو معدات مستخدمة لدى ادارة الدفاع المدنى والحريق المختصة .

جـ- يجب مراعاة عدم وجود أى عوائق طبيعية أو صناعية تحول دون وصول سيارات أو معدات الاطفاء أو اقترابها من المبنى إلى الحد الذى يمكنها من السيطرة على أى حريق يشب به وذلك طبقاً لما تحدده ادارة الاطفاء المختصة على مشروع الترخيص .

**مادة ١٢٨ : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .**

يجب أن يزود المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق على ١٦ متراً من منسوب الشارع بمداد حريق واحد على الأقل بكامل ارتفاع المبنى ويكون للمداد محبس ولاكور وحنفية حريق فى كل طابق يسهل الوصول إليها لاستعمالها فى اطفاء الحريق . ولا يقل القطر الداخلى للمداد عن ٧٥ مليمتراً .

ويجوز أن يكون المداد جافاً أى غير متصل بمصدر للمياه إذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٢٨ متراً ، أما إذا زاد على ذلك فيجب أن يكون المداد رطباً أى متصلاً بمصدر المياه .

ويجب أن يكون للمداد سواء كان جافاً أو رطباً مأخذ من الخارج كما يجب أن تكون جميع الوصلات المستخدمة من نوع مطابق للمستخدم فى خراطيم الاطفاء لدى ادارة الدفاع المدنى والحريق المختصة .

ويراعى دائماً أن يكون موقع المأخذ الخارجى للمداد بحيث يمكن تغذيته من سيارة الاطفاء ، ويلزم لذلك الآتى :

أ- أن تكون الرؤية واضحة من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء حتى مأخذ المداد بغير عوائق .

ب- ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء وبين مأخذ المداد على ١٨ متر .

جـ- أن يكون مأخذ المداد قريباً بقدر الامكان من موقع المداد الرأسى .

د- يجب أن يكون المأخذ على ارتفاع مناسب وأن يكون محمياً من التعرض للتلف أو من اصطدام أى شئ به وأن يكون مميزاً واضحاً .

**مادة ١٢٩ :** مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

يجب فى المبانى ذات المساحات الكبيرة زيادة عدد المدادات عن واحد حيث تتحقق الشروط الآتية :

أ- ألا تزيد المسافة الأفقية بين المداد والآخر على ٥٠ متراً .

ب- ألا يزيد بعد أى نقطة فى أرضية أى طابق على ٦٠ متر من حنفية الحريق وتقاس المسافة على امتداد الطريق الملائم لخط خراطيم الاطفاء .

**مادة ١٣٠ :** مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

يجوز استبدال حنفيات الحريق المنصوص عليها فى المادة ١٢٨

بعضها أو كلها ببكرات خراطيم (هورزيل) بشرط موافقة ادارة الاطفاء المختصة وفى هذه الحالة يجب ألا تزيد المسافة المنصوص عليها فى البند (ب) من المادة ١٢٨ على ٣٦ متراً .

**مادة ١٣١** : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

إذا كان مصدر المياه للمدادات الرطبة المشار إليها فى المواد ١٢٨ ، ١٢٩ هو خزان أو خزانات علوية فيجب ألا تقل سعة الخزان عن ٢٥ متر مكعب للمداد الواحد ما لم تكن هناك وسيلة لتعويض المياه فى الخزان لا تتأثر بانقطاع التيار الكهربائى كأن تعمل بالوقود السائل أو أن تكون متصلة بمصدر احتياطى للقوى .

وبالنسبة للمبانى المعدة لأنشطة ذات خطورة غير عادية يجوز لجهة الاطفاء المختصة أن تقرر زيادة السعة اللازمة للخزان .

**مادة ١٣٢** : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

يلتزم طالب الترخيص بعمل حنفية حريق أرضية عمومية على نفقته أقرب مدخل المبنى وذلك إذا كان المدخل يبعد عن أقرب حنفية حريق عمومية بأكثر من ٦٠ متر .

**مادة ١٣٣** : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

إذا كان من المقرر أن يحتوى البدروم فى أى مبنى على مواد قابلة للالتهاب بكميات مؤثرة مثل صهاريج الوقود أو خامات قابلة للالتهاب أو كانت تجرى به عمليات ذات خطورة خاصة (كالغلايات والأفران مثلاً) بحيث يكون الغمر بالرغاوى هو الوسيلة الفعالة لمواجهة الحريق فيجب أن تركب مأخذ الرغاوى فى الحوائط الخارجية للبدروم بالكيفية التى تكفل سهولة وصول رجال الاطفاء إليها . ويراعى ما يلى :

أ- أن تكون الرؤية واضحة بلا عوائق من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء إلى مأخذ الرغاوى .

ب- ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء وبين مأخذ الرغاوى على ١٨ متراً .

جـ- يجب أن يكون مأخذ الرغاوى بعيداً عن أى فتحة بالمنطقة المعرضة للخطر .

د- يتكون مأخذ الرغاوى من فتحة فى الحائط الخارجى للبدروم يركب فيها جراب من الحديد الزهر أو الصلب أو النحاس أو البرونز مزوداً بغطاء بحيث يكون من السهل فتح هذا الغطاء على الفور عند اللزوم ، ولا يقل القطر الداخلى للجراب عن ٢٥ سم .

هـ- إذا كان منسوب سقف البدروم منخفضاً عن منسوب أرضية الشارع بحيث تعذر تركيب مأخذ الرغاوى فى الحائط الخارجى للبدروم فإنه يجب تركيبه على النحو التالى :

أ- إما فى سقف البدروم بحيث يكون غطاء المأخذ فى منسوب الأرضية المشطبة للطابق الذى يعلو البدروم مباشرة وفى موقع قريب من مدخل المبنى بحيث يسهل وصول رجال الاطفاء إليه .

ب- أو فى الحائط الخارجى للطابق الذى يقع فوق البدروم بحيث يتصل المأخذ بماسورة مع فتحة فى سقف البدروم بحيث تكون نهاية الماسورة عند السطح السفلى لسقف البدروم .

و- يجب تثبيت لوحة معدنية بجوار مأخذ الرغاوى مكتوب عليها بحروف واضحة (مأخذ رغاوى) .

## الباب الرابع
## أحكام ختامية

**مادة ١٣٤** : مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

دون اخلال بالعقوبات المنصوص عليها فى قانون العقوبات والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تتولى السلطة المختصة توقيع الجزاءات التالية على العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى حالة ارتكاب المخالفات التالية :

| | أول مرة | ثاني مرة | ثالث مرة |
|---|---|---|---|
| مخالفة قواعد ونظم المرور على الأعمال فى التوقيتات التى تحددها الجهة الادارية المختصة . | خصم ١٠ أيام | خصم ١٥ يوم | خصم ٢٠ يوم |
| عدم البت فى طلب صلاحية تنفيذ إحدى مراحل التنفيذ خلال المدة المحددة . | خصم ١٠ أيام | خصم ١٥ يوم | خصم ٢٠ يوم |
| عدم إثبات المخالفة رغم تحقق وجودها بالطبيعة أثناء مرور سابق . | خصم ١٥ يوم | خفض الأجر فى حدود علاوة دورية | الخفض إلى الدرجة الأدنى مباشرة |
| فقد دفتر الأحوال . | خصم ٢٠ يوم | خفض الأجر فى حدود علاوة دورية | الخفض إلى الدرجة الأدنى مباشرة |
| اصدار شهادة بصلاحية مبنى رغم وجود مخالفة . | خصم ٢٠ يوم | خفض الأجر فى حدود علاوة دورية | الخفض إلى الدرجة الأدنى مباشرة |

**مادة ١٣٥ :** مضافة بالقرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

تخصص نسبة ٥٠ ٪ من حصيلة الغرامات المنصوص عليها بالمادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المشار إليه للصرف منها على مكافآت اللجان الفنية طبقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

**مادة ٣ :** من القرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

تلغى المادتان ٣٣ ، ٦٦ من اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات الوزارية أرقام ٢٤١ لسنة ١٩٧٩ ، ٣٥٧ لسنة ١٩٨٣ ، ١٧٧ لسنة ١٩٨٤ ، ٢٥٢ لسنة ١٩٨٨ ، ١٨٥ لسنة ١٩٩٢ المشار إليها .

مادة ٤ : من القرار ٧٨ لسنة ١٩٩٣ .

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

## ملاحظة هامة :

إن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ لا زالت بعض نصوصها سارية ، فيما لا يتعارض مع اللائحة التنفيذية الجديدة الصادرة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

# فهرس محتويات الكتاب

**تم بحمد الله**

رقم الايداع
١٠٠٩١ /١٩٩٦
الترقيم الدولى
I.S.B.N.
977-03-0255-4

**الكرنك للكمبيوتر**

ت : ٤٨٣٢٧١١ (٠٣) اسكندرية




المندرة قبلى خلف ٦٩ ش
د . النبوى المهندس – اسكندرية
☎ : ٥٣٤٤٠٧٨